

PROAKTIV

Nyere meget flott 2-
roms selveierleilighet



GATUVEIEN 4D





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



HALMSTAD - RYGGE

Nyere meget flott 2-roms selveierleilighet i Halmstad - Nær Rygge stasjon - Solrik balkong - Heis - Garasje

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Gatuveien 4D, 1580 RYGGE

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 104, bnr. 285, snr. 13 i Sameiet Gatu Park 5

Prisantydning: 3.250.000,-

Omkostninger: 95.240,-

Totalpris: 3.345.240,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2022

Rom/soverom: 2/1

BRA: 53 m²

BRA-i: 48 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Garasjeanlegget er en anleggseiendom, hvor seksjonseierne disponerer garasjeplass og bod. Garasjeplass og bod følger leiligheten: leie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.

Tomt: 767.2 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.358,-

Felleskostnader inkl.: kommunale avgifter, tv/bredbånd, forsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Energimerke: Energiklasse: Lys grønn B.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	12	19	22
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
28	140		
Vedlegg	Budskjema		

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF:
Kai Roger Hagen



Kai Roger Hagen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 906 47 394
E-post:
kai.roger.hagen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sarpsborg
Telefon: 69 12 60 60
Meglerhuset Borg AS
Org. nummer: 994976192

EN NY HVERDAG

Kai Roger er utdannet eiendomsmegler fra BI i 1996. Han har arbeidet som eiendomsmegler i Sarpsborg, Fredrikstad og regionen rundt i alle disse årene. Ingen boliger like. Alle er unike. Da er det viktig med tilpasset markedsføring og salgsopplegg. Det å få frem boligens helt unike egenskaper slik at nettopp din bolig får den oppmerksomheten den fortjener. Ingenting kan overlates til tilfeldighetene.

Erfaringen gjennom alle årene som eiendomsmegler bidrar til at nettopp Kai Roger kan gi deg de beste rådene og det beste salgsopplegget for nettopp din bolig. Den erfaringen og kunnskapen han besitter er kun noe som kan opparbeides gjennom mange år og som han ønsker å dele med deg som kunde.

Du merker allerede ved første møtet med Kai Roger at du møter en eiendomsmegler som elsker jobben sin, er engasjert, proaktiv og ønsker å gi deg som kunde de aller beste rådene og den aller beste servicen.

Eiendomsmegler MNEF
Kai Roger Hagen



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

Beliggenhet

Velkommen til oss i kjernen av Sarpsborg i hyggelige lokaler. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss.

Vi står klar til å ta imot deg. Velkommen inn for en hyggelig prat!

Meglerhuset Borg AS

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
E-post: borg@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for din bolig.

Proaktiv Sarpsborg har lang erfaring innenfor salg av bolig, næring og prosjekt. Alle som jobber på kontoret arbeider for at kunder skal få en optimal pris på sin eiendom, i en handel som er trygg både for kjøper og selger.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

Proaktiv Sarpsborg vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå at tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Torggata 8, og de gleder oss til å ta deg imot.



HALMSTAD - RYGGE

Kommune: Moss / **Område:** Halmstad - Rygge

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på Halmstad i Rygge, et veletablert område med en god kombinasjon av boligmiljø, servicetilbud og gode kommunikasjonsmuligheter. Her bor man tilbaketrukket og behagelig, samtidig som det meste man trenger i hverdagen ligger innen kort avstand.

Halmstad fungerer som et naturlig lokalsentrum i Rygge, med et godt utvalg av dagligvarebutikker, apotek, frisør, treningssentre, kafé, bakeri og øvrige servicetilbud. Flere av tilbudene ligger samlet rundt stasjonsområdet, noe som gjør det enkelt å gjøre de daglige ærendene til fots.

En særlig stor fordel er nærheten til Rygge stasjon, som ligger kun en kort spasertur fra boligen. Herfra er det gode togforbindelser på Østfoldbanen retning Oslo og Moss, og beliggenheten passer derfor svært godt også for pendlere.



OFFENTLIG TRANSPORT

 Rygge torg Linje 201, 600, 630, 633	6 min  0.5 km
 Rygge stasjon Linje RE20	8 min  0.6 km
 Oslo Gardermoen	1 t 17 min 

DAGLIGVARE

Rema 1000 Halmstad Post i butikk, PostNord	6 min  0.5 km
Kiwi Rygge PostNord	7 min  0.6 km

VARER/TJENESTER

 Rygge Storsenter	11 min 
 Vitusapotek Rygge	9 min 

SPORT

 Rygge idrettspark Ballspill, fotball	7 min  0.6 km
 Halmstad skole - gymnastikksal Aktivitetshall	9 min  0.8 km
 SKY Fitness Rygge	9 min 
 Fokus Trening	8 min 



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg

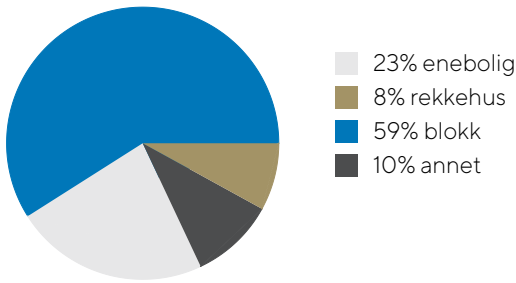


Det er dessuten gode bussforbindelser i området og kort vei til E6 gir enkel adkomst både nordover og sørover.

For barnefamilier er beliggenheten også meget praktisk, med kort vei til skole, barnehager og flere gode aktivitetsmuligheter. Halmstad skole, Rygge idrettspark og Ryggehallen med idretts- og svømmetilbud ligger i nærområdet.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

BOLIGMASSE



Halmstad Aktivitetspark byr blant annet på lekeområder, rasteplass, sandvolleyballbane og Tuftepark.

Området byr samtidig på fine muligheter for tur og rekreasjon. Det omkringliggende Rygge-landskapet er preget av åpne jordbruksområder, skog og et karakteristisk kulturlandskap, med flere turmuligheter i nærområdet. For den som liker å være aktiv utendørs, finnes blant annet merkede turstier og forbindelser mot de større friluftsområdene i Rygge og langs kysten.

For et bredere utvalg av handel, restauranter og servicetilbud er det kort vei til både Moss sentrum, Rygge Storsenter og Mosseporten. Samlet sett gir beliggenheten på Halmstad en svært god kombinasjon av nærhet til servicetilbud, kollektivtransport, skole og fritidsaktiviteter – samtidig som man har enkel tilgang til natur, friluftsliv og de større byområdene i regionen.



Adkomst
Ta av fra E6 på avkjøring 12- Halmstadkrysset og følg skilting mot Larkollen. Etter å ha passert Kiwi Rygge, ta til høyre inn Stasjonsveien. Følg veien til rundkjøring og ta 2. avkjøring inn på Bygdetunveien. Etter ca 150 meter ta til venstre inn Vårliveien, deretter til høyre inn på Gatuveien. Eiendommen er så beliggende på venstre hånd etter ca 150 meter.

Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

SKOLER

Halmstad skole (1-7 kl.) 332 elever, 18 klasser	11 min 1 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 560 elever, 44 klasser	8 min 6.3 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	12 min 9.9 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	15 min 8.7 km

BARNEHAGER

Espira Ryggebyen barnehage (0-5 år) 89 barn	2 min 0.2 km
Espira Fasanveien (1-5 år) 54 barn	6 min 0.6 km
Halmstad barnehage (0-5 år) 60 barn	13 min 1.2 km



VELKOMMEN TIL GATUVEIEN 4D

Vi starter utendørs...

Parkering

Garasjeanlegget er en anleggseiendom, hvor seksjonseierne disponerer garasjeplass og bod. Garasjeplass og bod følger leiligheten: leie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. P-kjeller er organisert som et eget sameie- se vedtekter 1986 Gatupark parkering 2.

Tomtestørrelse

767 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen inngår i et boligsameie/bofellesskap med felles opparbeidede utearealer. Arealene mellom bygningene fremstår hovedsakelig som relativt flate og er opparbeidet med plen/grøntarealer, interne gangveier og asfalterte adkomstarealer. Det er etablert felles ute- og oppholdsarealer med blant annet sitteplasser/lekeareal. Bygningene har balkonger og uteplasser i tilknytning til de enkelte boenhetene.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten ligger i 3.etasje i en boligblokk på flere plan, oppført i 2022. Ytterveggene er av betongkonstruksjon med liggende bordkledning. Vinduene er malte med 3-lags isolerglass. Det er ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass. Leiligheten har balkong. Byggegrunnen består av løsmasser. Bygget er normalt vedlikeholdt. Elektrisk anlegg:

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Anlegget ble installert totalt rehabilitert i 2022.

Bygningssakskyndig

Norsk Eiendomstakst AS (befaringsdato: Onsdag, 9. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

5. Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ja
Beskrivelse: Har opplevd at det har vært sprekker i garasjekjeller der det har vært fuktig når det regner ute. Dette er en stund tilbake og styret ble informert så dette burde være utbedret.

6. Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
Ja

7. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
Ja
Beskrivelse: Har opplevd at det har vært sprekker i garasjekjeller der det har vært fuktig når det regner ute. Dette er en stund tilbake og styret ble informert så dette burde være utbedret.

Kommentar fra selger: Bodd i leiligheten fra Desember 2022 og frem til Våren 2025. Deretter flyttet med samboer.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder. Entré, stue/kjøkken, soverom, garderobe, teknisk rom og bad/vaskerom

Det medfølger også en bod på ca. 5 kvm i kjeller.

Areal

Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal:
3. etasje
BRA-i: 48 kvm
Total BRA: 48 kvm

Terrasse- og balkongareal:
3. etasje: 27 kvm

Bod

Bruksareal:
Underetasje
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Boligbygg med flere boenheter

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023. Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene. Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk. Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal. Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger.

Bod

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023. Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene. Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk. Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.



Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger, da slike tegninger ikke er fremlagt.

Standard

Velkommen til en innbydende og moderne 2-roms endeleilighet fra 2022, attraktivt beliggende i 3. etasje med heis og egen garasjeplass. Her får du en lettstelt og gjennomført bolig med en god planløsning. Lyse og luftige oppholdsrom og en herlig sydvestvendt balkong hvor solen kan nytes gjennom store deler av dagen.

Beliggenheten er også svært praktisk. Fra leiligheten er det kun noen få minutters gange til både dagligvarebutikk og jernbanestasjonen i Rygge, noe som gjør hverdagen enkel og effektiv.

Allerede i det du trer inn døren merkes den gode atmosfæren. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og den åpne løsningen mellom stue og kjøkken skaper en luftig og sosial romfølelse. Her er det enkelt å trives, enten du ønsker en rolig kveld hjemme eller hyggelige sammenkomster med familie og venner.

Det lyse og moderne kjøkkenet har en stilren innredning med integrerte hvitevarer som kjøl/frys, koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Ved vinduet er det naturlig plass til spisebord mens stuen har god plass til både sofagruppe og TV-møblement.

Fra stuen er det direkte utgang til den sydvestvendte balkongen. Her kan du åpne døren på varme sommerdager og la oppholdsrommet flyte naturlig ut i det fri. Balkongen blir en herlig forlengelse av boligen og her kan både en god bok og hyggelige sommerkelder nytes i solen. I tillegg er det mulighet for en sittegruppe rett utenfor inngangsdøren hvor morgenkaffen kan nytes.

Soverommet er behagelig og praktisk med egen tilhørende walk-in-garderobe, som gir rikelig med oppbevaringsplass. Også i entréen er det fin plass til en garderobeløsning.

Badet er delikat og funksjonelt utført med fliser på gulv og vegger, samt behagelige varmekabler i gulvet. Her finner du dusjhjørne, veggengt toalett, moderne baderomsinnredning, speil med integrert belysning og praktisk opplegg for vaskemaskin.

Til leiligheten medfølger egen garasjeplass og bod i underetasjen noe som gir en svært praktisk kombinasjon as enkel parkering og god lagringsplass.

Dette er en moderne og lettstelt leilighet som kombinerer det beste av komfort og funksjonalitet: moderne standard, heis, garasjeplass, god planløsning, lyse oppholdsrom og en solrik sydvestvendt balkong. Her ligger alt til rette for en behagelig og bekymringsfri hverdag.



Oppvarming

Boligen varmes opp med elektrisitet og varmekabler.

Energimerke

Lys grønn B

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



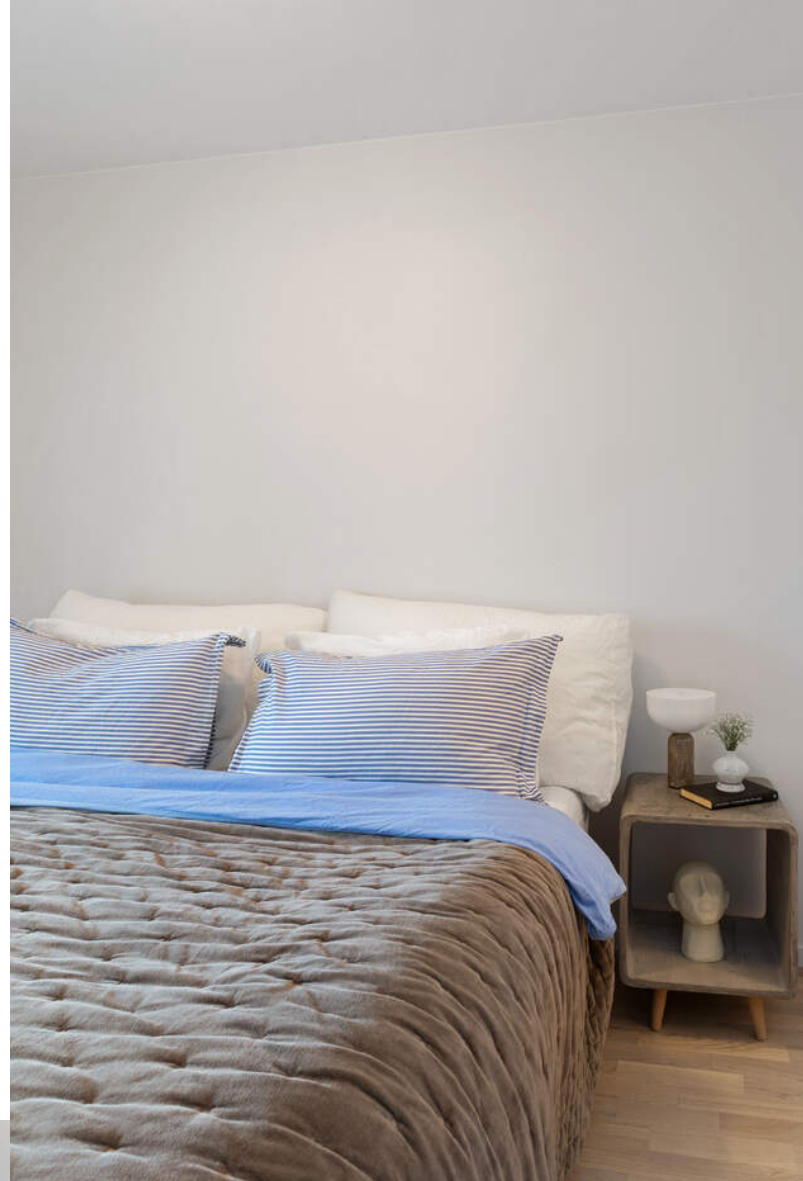
KJØKKEN



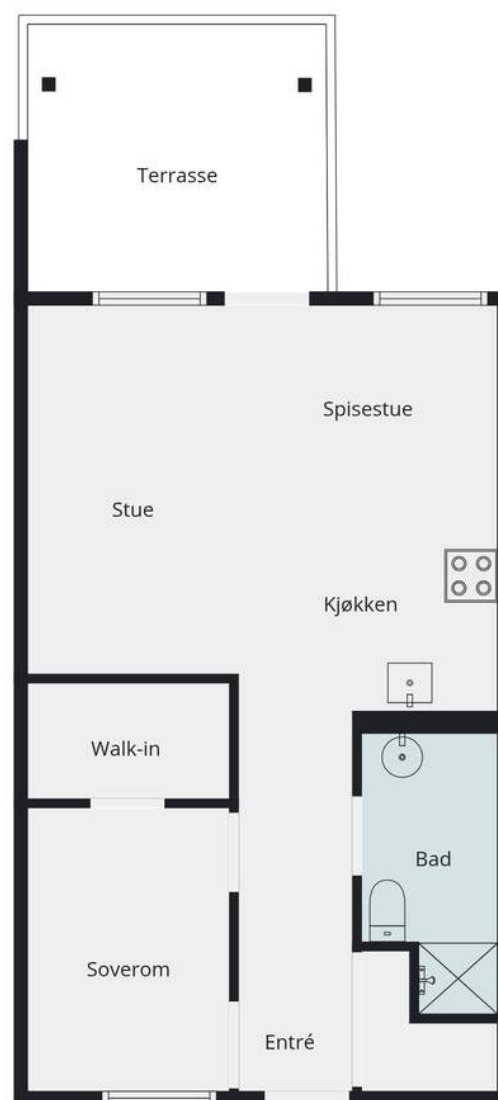


STUE





PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

767 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen inngår i et boligsameie/bofellesskap med felles opparbeidede utearealer. Arealene mellom bygningene fremstår hovedsakelig som relativt flate og er opparbeidet med plen/grøntarealer, interne gangveier og asfalterte adkomstarealer. Det er etablert felles ute- og oppholdsarealer med blant annet sitteplasser/lekeareal. Bygningene har balkonger og uteplasser i tilknytning til de enkelte boenhetene.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet GatU Park 5. Sameiet består av 24 boligseksjoner på eiendommen gnr. 104 bnr. 285 i Moss kommune i henhold til tinglyst seksjonering.

Felleskostnader pr. mnd

2.358,-

Felleskostnader inkluderer

kommunale avgifter, tv/bredbånd, forsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen lån pt.

Andel fellesformue

3.363,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Ingen krav til styregodkjennelse.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forsikring

Forsikringsselskap TRYG Forsikring
Polisenummer3775448

Sikringsordning

Det er ikke sikringsordning.

Formuesverdi primær

832.982,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.331.928,- for 2024

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

I tillegg til felleskostnader må man påregne utgifter til strøm og innboforsikring.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for Bygg 9 og 10.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 23. januar 2023

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3103/104/285/13:
12.10.2017 - Dokumentnr: 1124368 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:278
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:279
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:280
Bestemmelser om felles avfallshåndteringsanlegg
Gjelder også senere fradelte parseller fra gnr. 4 bnr. 251
Overført fra: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:285
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2017 - Dokumentnr: 1124599 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:281
Adkomstrett med motorisert kjøretøy
Overført fra: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:285
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2017 - Dokumentnr: 1124885 - Bestemmelse om vannledning
Gjelder gjensidig rett
Gjelder også senere fradelte parseller fra gnr. 4 bnr. 251
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:285
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2017 - Dokumentnr: 1124885 - Bestemmelse om kloakkledning
Gjelder gjensidig rett
Gjelder også senere fradelte parseller fra gnr. 4 bnr. 251
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:285
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2017 - Dokumentnr: 1124885 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Gjelder gjensidig rett
Gjelder også senere fradelte parseller fra gnr. 4 bnr. 251
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:285
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2017 - Dokumentnr: 1124885 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Gjelder gjensidig rett
Gjelder også senere fradelte parseller fra gnr. 4 bnr. 251
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:285
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2017 - Dokumentnr: 1124885 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme
Gjelder gjensidig rett
Gjelder også senere fradelte parseller fra gnr. 4 bnr. 251
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:285
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.2026 - Dokumentnr: 976271 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Meglerhuset Borg AS
Org.nr: 994 976 192
Elektronisk innsendt

29.11.2021 - Dokumentnr: 1499181 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 47/1492

01.01.2024 - Dokumentnr: 697424 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3002 Gnr:104 Bnr:285 Snr:13

27.09.2023 - Dokumentnr: 1055632 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:295
Gjelder også senere opprettede seksjoner

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i regulert område og omhandles av reguleringsbestemmelser til reguleringsplan: Gatu-Vårli-Solhøi i Rygge kommune.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen,

særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Mandag, 7. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 250 000,00 (Prisantydning)

3 250 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
81 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

82 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
95 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 332 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 345 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor. På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Sander Erøy Gabrielli

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
16.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Gatuveien 4 D, 1580 RYGGE
- MOSS kommune
- gnr. 104, bnr. 285, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 04.09.2026 Rapportdato: 09.09.2026 Oppdragsnr.: 20295-2685 Eiendomsverdi ref nr: KG5455
Autorisert foretak: Norsk Eiendomstakst AS Sertifisert Takstingeniør: Stian Pettersen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Norsk Eiendomstakst AS

Velkommen til Norsk Eiendomstakst AS, ledende innen kvalitetsbasert eiendomstaksering. Som daglig leder i selskapet og tidligere avdelingsleder for Østfold i Norsk takst, bringer jeg solid erfaring som takstingeniør med ekspertise i Østfold og Akershus. Min bakgrunn som tidligere byggmester og takstmann siden 2010 gir meg bred innsikt i bygningsbransjen. Takstutdanning fra NITO og erfaring fra flere byggmesterfirmaer styrker min forståelse for eiendomstakseringens kompleksitet. Utvalgt som fagkyndig meddommer for Tingretten og aktiv deltaker som rettsvitne, demonstrerer min faglige dyktighet og objektivitet. Vår visjon, "Vår styrke er din trygghet," understreker vårt engasjement for presis og integritetsbasert eiendomsverdsetting. Vi ser frem til å samarbeide med deg for å sikre din trygghet i eiendomssaker.



Rapportansvarlig

Stian Pettersen

Stian Pettersen

stian@norskeiendomstakst.no
938 62 565



Medlem av
NITO

NORSK EIENDOMSTAKST

Oppdragsnr.: 20295-2685

Befaringsdato: 04.09.2026

Side: 2 av 18

Gatuveien 4 D, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 285
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (spknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på spknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Oppdragsnr.: 20295-2685

Befaringsdato: 04.09.2026

Side: 3 av 18

Gatuveien 4 D, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 285
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Gatuveien 4 D, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 285
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 3.etasje i en boligblokk på flere plan. Leiligheten holder standard fra byggeår og er normalt vedlikeholdt. Boligblokken og utearealet er godt vedlikeholdt. Det er en tilhørende parkeringsplass og bod.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Ytterveggene er av betongkonstruksjon med liggende bordkledning. Vinduene er malte med 3-lags isolerglass. Det er ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass. Det er balkong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er parkett og flis. Vegger og himlinger har malte, glatte flater. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant. Innvendige dører er malte, glatte dører. Det ble ikke opplyst noe problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrommet er oppført etter Teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerkjøringer. Det er opplyst at entreprenøren besitter dokumentasjon vedrørende utførelsen. Dokumentasjonen er ikke innhentet eller gjennomgått i forbindelse med denne rapporten, og opplysningen er derfor ikke verifisert av undertegnede. Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 22 mm. Våtrommet har prefabrikkert våtrom/baderomskabin med nyere stålsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er bygget som våtromskabin/våtromsmodul.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøøl/frysenskap, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppssystem og komfyrvakt. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besikiget i rørskap. Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør. Det er balansert ventilasjon. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Anlegget ble installert totalt rehabilitert i 2022. Det ble ikke registrert noen HMS-relaterte avvik ved befaringen. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og omfatter ikke

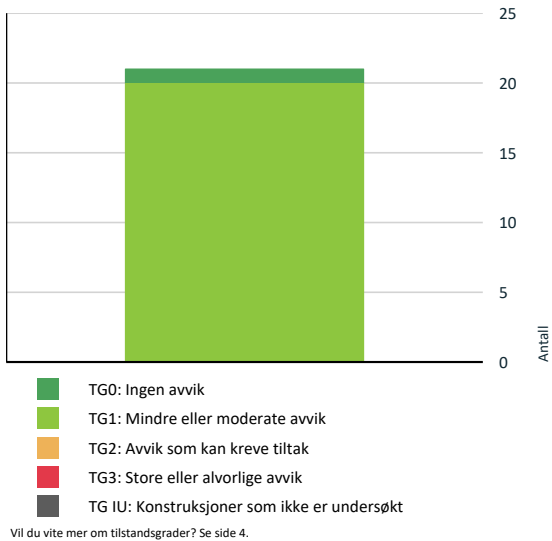
Gatuveien 4 D, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 285
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet for oppdraget er taksering av boligen/leiligheten. Norsk Eiendomstakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset/leilighet, kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger om aktuelt, kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør fra Norsk takst som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Taksten er basert på en visuell gjennomgang uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Eldre boliger/blokker er bygget etter datidens byggeskikk og krav, ikke de krav som gjelder i dag. Takstmannen har ikke gjort undersøkelser rundt skjeggkre/sølvkre. Hvis rapporten er eldre en 1 år, skal takstmannen kontaktes for ny befaring og det må utføres ny rapport. Rapporten har kun kostnadsberegninger for TG: 3 som forskriften krever. Generelt omfattes denne rapporten ikke kontroll av tekniske utstyr. Det vil være forskjellige typer teoretisk spisskompetanse og utstyr som trengs til dette.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

Gatuveien 4 D, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 285
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2022

Standard
Leiligheten har normal standard utifra alder og konstruksjon. Nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er av betongkonstruksjon med liggende bordkledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte med 3-lags isolerglass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er balkong.

Gatuveien 4 D, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 285
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Tilstandsrapport



INNVEDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvene er parkett og flis.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger og himlinger har malte, glatte flater.

Radon

Beskrivelse
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte, glatte dører.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Det ble ikke opplyst noe problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Gatuveien 4 D, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 285
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Tilstandsrapport

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter Teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerklæringer.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det er opplyst at entreprenøren besitter dokumentasjon vedrørende utførelsen. Dokumentasjonen er ikke innhentet eller gjennomgått i forbindelse med denne rapporten, og opplysningen er derfor ikke verifisert av undertegnede.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 22 mm.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har prefabrikkert våtrom/baderomskabin med nyere stålsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har balansert ventilasjon.

Gatuveien 4 D, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 285
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er bygget som våtromskabin/våtromsmodul.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besikttet i rørskap.



Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Gatuveien 4 D, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 285
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrivirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrivirksomhet.

Beskrivelse

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Anlegget ble installert totalt rehabilitert i 2022.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Gatuveien 4 D, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 285
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert noen HMS-relaterte avvik ved befaringen. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og omfatter ikke funksjonstesting av tekniske installasjoner eller skjulte konstruksjoner.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av løsmasser.

Gatuveien 4 D, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 285
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2022

Kommentar

Standard
Bygget har normal standard.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Gatuveien 4 D, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 285
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

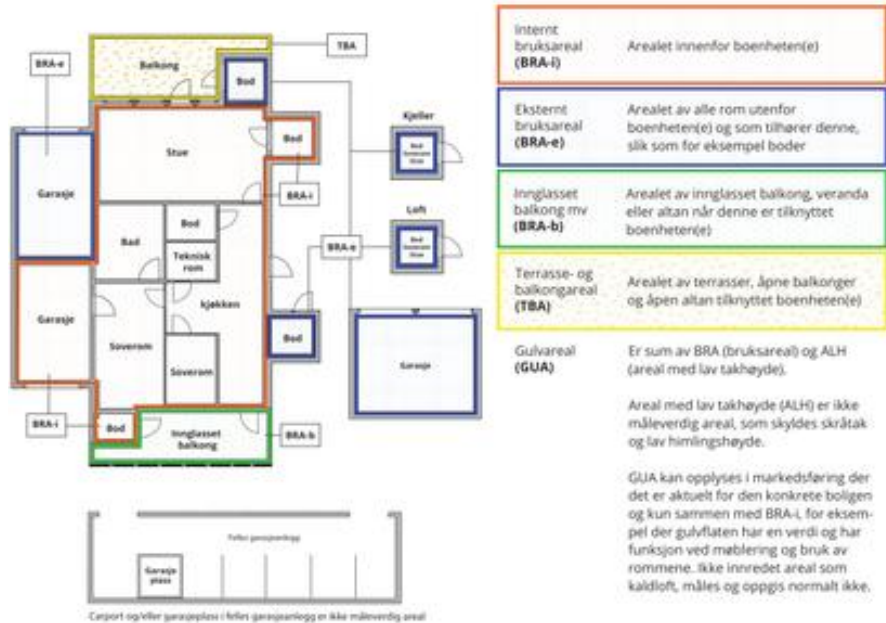
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Oppdragsnr.: 20295-2685

Befaringsdato: 04.09.2026

Side: 14 av 18

Gatuveien 4 D, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 285
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	48			48	27
SUM	48				
SUM BRA	48				27

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, garderobe, teknisk rom, bad/vaskerom		

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023. Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene. Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk. Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal. Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	

Oppdragsnr.: 20295-2685

Befaringsdato: 04.09.2026

Side: 15 av 18

Gatuveien 4 D, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 285
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023. Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene. Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk. Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal. Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger, da slike tegninger ikke er fremlagt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2026	Stian Pettersen	Takstingeniør
	Sander Erøy Gabrielli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	104	285		13	767 m²	Tomtearealet er beregnet areal. Det er felles tomt med ideell andel.	Eiet

Adresse

Gatuveien 4 D

Hjemmelshaver

Gabrielli Sander Erøy

Gatuveien 4 D, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 285
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Gatuveien 4 D på Halmstad, i et etablert boligområde med leilighets- og småhusbebyggelse. Området har nærhet til dagligvarehandel, skoler, barnehager og øvrige servicetilbud. Det er gode kommunikasjonsmuligheter med kort vei til E6 og kjøreavstand til Moss sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Bygget er tilknyttet til kommunalt vann. Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Tilknytning avløp

Bygget er tilknyttet til kommunalt avløp. Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Regulering

Ifølge offentlig kommunekart er området regulert for bolig.

Om tomten

Eiendommen inngår i et boligsameie/bofellesskap med felles opparbeidede utearealer. Arealene mellom bygningene fremstår hovedsakelig som relativt flate og er opparbeidet med plen/grøntarealer, interne gangveier og asfalterte adkomstarealer. Det er etablert felles ute- og oppholdsarealer med blant annet sitteplasser/lekeareal. Bygningene har balkonger og uteplasser i tilknytning til de enkelte boenhetene.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Gatuveien 4 D, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 285
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Oppdragsnr.: 20295-2685

Befaringsdato: 04.09.2026

Side: 18 av 18

Meglerhuset Borg AS



Egenerklæring

Gatuveien 4D, 1580 RYGGE

27 Aug 2026

Informasjon om eiendommen		
Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gatuveien 4D	Gatuveien 4D	

Opplysninger om selger og salgsobjekt	
Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?	
☒ Ja	☐ Nei
Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?	
☐ Ja	☒ Nei
Når kjøpte du boligen?	
Desember 2022	
Har du selv bodd i boligen?	
☒ Ja	☐ Nei
Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.	
Bodd i leiligheten fra Desember 2022 og frem til Våren 2025. Deretter flyttet med samboer.	
Informasjon om eksisterende husforsikring	
Tryg Forsikring A/S Nuf-39, 3775448	

Informasjon om selger	
Selger	
Gabrielli, Sander Eroy	

Forbehold	
Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.	
Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.	
Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.	



Våtrom	
1	Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
2	Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
Tak, yttervegg og fasade	
3	Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
4	Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
Kjeller	
5	Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Har opplevd at det har vært sprekker i garasjekjeller der det har vært fuktig når det regner ute. Dette er en stund tilbake og styret ble informert så dette burde være utbedret.
6	Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken? ☒ Ja ☐ Nei
7	Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Beskriv omfanget Har opplevd at det har vært sprekker i garasjekjeller der det har vært fuktig når det regner ute. Dette er en stund tilbake og styret ble informert så dette burde være utbedret.
8	Er det utført arbeid med drenering? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
Elektrisitet	
9	Har det vært feil på det elektriske anlegget?



☐	Ja	☒	Nei, ikke som jeg kjenner til
--------------------------	----	-------------------------------------	-------------------------------

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐	Ja	☒	Nei, ikke som jeg kjenner til
--------------------------	----	-------------------------------------	-------------------------------

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septic, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐	Ja	☒	Nei, ikke som jeg kjenner til
--------------------------	----	-------------------------------------	-------------------------------

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐	Ja	☒	Nei, ikke som jeg kjenner til
--------------------------	----	-------------------------------------	-------------------------------

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐	Ja	☒	Nei, ikke som jeg kjenner til
--------------------------	----	-------------------------------------	-------------------------------

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐	Ja	☒	Nei, ikke som jeg kjenner til
--------------------------	----	-------------------------------------	-------------------------------

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐	Ja	☒	Nei, ikke som jeg kjenner til
--------------------------	----	-------------------------------------	-------------------------------

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐	Ja	☒	Nei, ikke som jeg kjenner til
--------------------------	----	-------------------------------------	-------------------------------

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐	Ja	☒	Nei, ikke som jeg kjenner til
--------------------------	----	-------------------------------------	-------------------------------

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐	Ja	☒	Nei, ikke som jeg kjenner til
--------------------------	----	-------------------------------------	-------------------------------

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐	Ja	☒	Nei, ikke som jeg kjenner til
--------------------------	----	-------------------------------------	-------------------------------



20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 20156761

Egenerklæringsskjema

Name

Sander Erøy Gabrielli

Date

2026-08-27

Identification

 Sander Erøy Gabrielli

Meglerhuset Borg AS
Proaktiv Sarpsborg v/Håkon Grønlund
Torgata 8, 1707 SARPSBORG
E-post: hakon.gronlund@proaktiv.no

Deres ref.: 1700260230 . Vår ref.: 2146-1-13 Dato: 26.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Gatu Park 5
Organisasjonsnr: 928691586
Seksjonseier: Gabrielli, Sander Erøy
Medeier:
Leilighetsnummer: 13
Adresse: Gatuveien 4 D, 1580 RYGGE
Seksjonsnummer: 13
Gnr. 104
Bnr. 285

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: TRYG Forsikring - polisenummer 3775448
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasjeanlegget er en anleggseiendom, hvor seksjonseierne disponerer garasjeplass og bod. Garasjeplass og bod følger leiligheten: leie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. P kjeller er organisert som et eget sameie- se vedtekter 1986 Gatupark parkering 2. Forsikring: Eika forsikring Felleskostnader øker med 10% fra 01.01.2026, TV/internett med kr. 20 pr andel

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:
Ingen lån i selskap

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 358,30,-		
<u>Herav:</u>		
Felleskostnader	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kabel-tv	1 939,30	
	419,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	65,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	3 363,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:
Ingen lån i selskap

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kim Robert Lund pr. e-post: kim.robert.lund@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Anders Thømt, e-post: gatu-park-5@styrommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

VEDTEKTER
FOR

SAMEIET GATU PARK 5

(blokk 9+10)

i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Gatu Park 5 (heretter «Sameiet» eller «Sameiet Gatu Park 5»). Sameiet består av 24 boligseksjoner på eiendommen gnr. 104 bnr. 285 i Moss kommune i henhold til tinglyst seksjonering.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendom, gnr. 104 bnr. 285 i Moss kommune, med fellesanlegg av enhver art. Bruksenhetene kan bare benyttes til boligformål. En seksjons formål kan kun endres dersom det vedtas i årsmøtet med 2/3 flertall, og eieren av den aktuelle seksjon har gitt sin tilslutning til formålsendringen. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Hver sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den (de) bruksenhet(er) vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter eventuelle boder som ikke ligger inne i bruksenheten. Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen. Det samme gjelder oppbygde terrasser på bakkeplan. Inndelingen i hoveddeler og tileggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringssøknad.

I garasjeanlegget på gnr 104, bnr 286 (egen anleggseiendom) er det etablert parkeringsplasser og boder som egne seksjoner. Til hver boligseksjon medfølger en parkeringsplass og bod beliggende i garasjeanlegget.

Disse parkeringsplassene og bodene vil bli overskjøtet samtidig med de respektive boligseksjonene. Dette gjelder også for de sameiere som har kjøpt mer enn en parkeringsplass og/eller bod. Det er omsetningsbegrensning på disse «parkeringsseksjonene» i den forstand at de kun kan selges sammen med boligseksjonene, med unntak av innbyrdes bytte av parkeringsplasser mellom sameierne i Sameiet Gatu Park 1-6. For de sameiere som har kjøpt ekstra parkeringsseksjon/bodseksjon, vil det for den ekstra parkeringsseksjonen/bodseksjonen være tillatt å omsette den til øvrige sameiere i Sameiene Gatu Park, 1, 2, 3, 4, 5 og 6, med styrets samtykke. Styret er forpliktet til å samtykke hvis kjøper er seksjonseier/sameier i en av disse sameiene.

Gnr 4, bnr 286 (anleggseiendommen) er seksjonert og er formelt ett eget sameie med egne vedtekter. Det vil være fellesutgifter for denne eiendommen som seksjonseierne i Sameiet Gatu Park 5 skal betale sin andel av i egenskap av seksjonseier i Sameiet Gatu Park Parkering 2. Kjøper man en ekstra næringsseksjon i garasjeanlegget Sameiet Gatu Park Parkering 1 (gnr 104, bnr 281), vil man betale fellesutgifter til dette sameiet, i egenskap av å være seksjonseier her.

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, tak, etasjeskillere og konstruksjoner for øvrig samt inngangsdører, vinduer, trapperom, gangarealer, andre fellesrom og deler av utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet frem til bruksenheterenes sikringskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar ved formålet, jf. § 1, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene, eller slik at andre brukere hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Sameiebrøken er basert på den enkelte bruksenhets BRA (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteplasser).

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt de arealer som det etter § 7 påligger Sameiet å vedlikeholde
- c) lys/oppvarming av fellesarealer
- d) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer
- e) andel av kostnader til drift- og vedlikehold av private feltinterne fellesledninger for vann, overvann og avløp
- f) andel av kostnader til drift- og vedlikehold av feltintern kloakkpumpestasjon, feltinterne veier, herunder strøm til gatebelysning, lekeplasser og andre fellesområder.
- g) andel av drifts- og vedlikeholdsutgifter i anleggseiendom parkering, jf pkt 4 nedenfor

Kostnader som kun gjelder parkeringsplasser/parkeringsanlegg og bod belastes med likt beløp pr. parkeringsplass/bodplass. Kostnader knyttet til felles gjesteplasser, fordeles likevel etter sameierbrøk.

Kostnader til kabel-TV og andre produkter levert sammen med kabel-TV (for eksempel bredbånd) fordeles likt på seksjonene.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forplikter.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiers side.

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning.

§ 4 PARKERINGSPLASSER OG BODER I ANLEGGSEIENDOM PARKERING

Drifts- og vedlikeholdsutgifter som knytter seg til anleggseiendom parkering, gnr 4 bnr 286, med parkeringsplasser og boder skal fordeles forholdsmessig på seksjonseierne i anleggseiendom parkering i henhold til den fordelingsbrøken som fremgår av vedtektene for Sameiet Gatu Park Parkering 2 som vedlegges nærværende vedtekter, - vedlegg nr. 1.

Fordelingen skal skje etter nærmere fastsatt fordelingsnøkkel basert på antall boder og antall parkeringsplasser hver enkelt eier.

§ 5 **FELLES TAKTERRASSE MED TILHØRENDE INNEAREALER
BELIGGENDE PÅ EIENDOMMEN TILHØRENDE SAMEIET SAMEIET
GATU PARK 1**

Takterrassen med tilhørende innearealer beliggende på gnr 4 bnr 278 tilhørende Sameiet Gatu Park 1 er avsatt til felles bruk for Sameiene Gatu Park 1 - 6 og er vist på vedlagte plantegning – vedlegg nr 2.

Det er tinglyst adkomst- og bruksrettigheter til disse arealene.

Drifts- og vedlikeholdsutgifter som knytter seg til takterrassen med tilhørende innearealer skal fordeles forholdsmessig mellom Sameiene Gatu Park 1-6 i henhold til antall boliger i hvert av disse.

Tilsvarende bestemmelse er tatt inn i vedtektene for Sameiene i Gatu Park 1 - 6.

§ 6 **SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, veranda- og ytterdører til seksjonen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i avsnittene ovenfor, men ikke utskifting av sluk på bad og balkonger, vinduer, veranda- og ytterdører til seksjonen.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

§ 7 **SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, balkong/terrasse- og ytterdører til boligen. Balkong/terrasse, boder og inngangsdør er også sameiet ansvar. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, balkong/terrasse- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med disse bestemmelsene og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.

Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjenning.

§ 8 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling av fellesutgiftene. Andelen av vedlikeholdsfondet fordeles etter sameiebrøken

§ 9 REGISTRERING AV SAMEIERE

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til Sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 10 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to eller fire andre medlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og tjenestegjør i to år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av årsmøtet som foretar valget. Styrets leder velges særskilt. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand. Det skal velges ett styremedlem, som utbygger utpeker som sin representant, så lenge utbyggingsprosjektet ikke er ferdig utbygd eller så lenge utbygger ønsker.

§ 11 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger fattet av årsmøtet. Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Sameiets signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne.

§ 12 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en trededel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 13 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet. Dette avsnittet gjelder også for ekstraordinært årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte.

§ 14 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) Styrets årsberetning
- b) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- c) Valg av styremedlemmer
- d) Valg av revisor
- e) Årlig vedlikeholdsprogram

Regnskap og eventuell revisjonsberetning og årsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 15 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Styret skal tilstrebe og

sende innkalling 14 dager før avholdelse av årsmøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må besluttet med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller beslutning fattet på årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.

§ 16 ÅRSMØTETS BESLUTNING

Alminnelig flertall

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Hver seksjon gir en stemme. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Kvalifisert flertall – 2/3

- Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum.
 - f) endring av vedtektene

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak nevnt i foregående avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

- Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
 - b) oppløsning av sameiet
 - c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
 - d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

- Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:
- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
 - b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
 - c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter.

§ 17 OM ÅRSMØTET

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer som ikke er seksjonseiere, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle beslutninger som treffes. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 18 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet skal ha revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 19 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 20 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Et slikt salg kan ikke skje uten sammen med et salg av vedkommendes garasjeseksjoner/bodseksjoner i anleggseiendommen i Sameiet Gatu Park Parkering 2.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 21 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter eierseksjonsloven § 39, jf tvangsfullbyrdslesloven kapittel 13. Et slikt krav kan ikke skje uten sammen med tilsvarende krav for vedkommendes garasjeseksjoner/bodseksjoner i anleggseiendommen i Sameiet Gatu Park Parkering 2.

§ 22 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendig solavskjerming, levegger, skjermtak, rekkverk, antenner, beplantning av hekker rundt og på private utearealer og på fellesarealer, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal kun skje etter

en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret eventuelt årsmøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes/omsøkes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Oppsetting, utskifting og vedlikehold av utvendig solskjerming i form av markiser og lignende samt oppsetting av vindskjermende innretninger, skal bekostes av hver enkelt seksjonseier. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for eventuelle skader slike innretninger påfører bygningen, eiendommen for øvrig og andre seksjonseieres eiendeler og er pliktig til å forsikre disse innretningene selv, da disse ikke inngår i Sameiets bygningsforsikring

§ 23 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av Sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte.

§ 24 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

På årsmøtet kan ingen delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §38 (salgspålegg) og § 39 (tvangsfravikelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

På styremøtet kan et styremedlem ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 25 ANSVAR UTAD

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 26 SÆRLIGE BESTEMMELSER OM PARKERING FOR SEKSJONSEIERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

- En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at
- en parkeringsplass som, etter vedtak i plan- og bygningsloven, er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne skal gjøres tilgjengelig for vedkommende
 - styret pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass, men som likevel disponerer en slik parkeringsplass, å bytte parkeringsplass og tilhørende bod med seksjonseier med behov for tilrettelagt parkeringsplass

Denne bytteretten gjelder bare dersom seksjonseier med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Retten til å bruke en tilrettelagt parkeringsplass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede.

- Som dokumentasjon for vedkommende seksjonseiers nedsatte funksjonsevne kan styret kreve at vedkommende fremlegger
- en legeerklæring som beskriver funksjonsnedsettelsen
 - en kommunal parkeringstillatelse for person med nedsatt funksjonsevne

Denne vedtektsbestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig er enig, forutsatt at kommunen gir sitt skriftlige samtykke til endringen.

For øvrige bestemmelser rundt parkering, HC-plasser, ladepunkt og bytting av disse, vises det til vedtekter for Parkeringssameiet.

§ 27 DIVERSE BESTEMMELSER

Felleskostnadene for anleggseiendommen (garasjeanlegget) fordeles med en andel pr. seksjon og inngår i felleskostnadene for nærværende sameie. Dette er fellesutgifter til drift og vedlikehold av fellesarealer i anleggseiendommen.

Felles avfallshåndteringsanlegg vil bli liggende på felleseiendommen – jf § 28 nedenfor. Drifts- og vedlikeholdskostnader skal fordeles mellom Sameiene Gatu Park 1, 2, 3, 4, 5 og 6 i forhold til antall boligseksjoner i hvert eierseksjonssameie. Erklæring om nødvendig adkomstrett og bruksrett er tinglyst.

Det skal oppføres felles lekeplasser og adkomstarealer på utbyggingsfeltet, beliggende på felleseiendommen, jf § 28 nedenfor, som skal disponeres og brukes i fellesskap av Sameiene Gatu Park 1, 2, 3, 4, 5 og 6. Drifts- og vedlikeholdskostnader skal fordeles mellom Sameiene Gatu Park 1, 2, 3, 4, 5 og 6 i forhold til antall boligseksjoner i hvert eierseksjonssameie. Erklæring om gjensidig adkomstrett og bruk av lekeplasser og adkomstarealer er tinglyst.

Nærværende vedtektsbestemmelser kan ikke endres av Sameiet uten etter samtykke fra utbygger eller hans rettsetterfølgere.

§ 28 FORHOLDET TIL FELLESSAMEIET GATU PARK

Sameiet er en del av et større sammenhengende boligområde, Gatu Park. Gatu Park består foruten Sameiet Gatu Park 5 av de eierseksjonssameiene som skal etableres på dette utbyggingsområdet. Boligområdet er delt slik at utearealene mellom og rundt eierseksjonssameiene utgjør en egen eiendom (”Felleseiendommen ”). Felleseiendommen eies av eierseksjonssameiene i tingsrettslig sameie, og forvaltes av Fellessameiet Gatu Park (”Fellessameiet”). Styret i Sameiet Gatu Park 5 representerer Sameiet Gatu Park 5 i forhold til Fellessameiet (deltakelse i styremøte og årsmøte osv.). Sameiet Gatu Park 5 er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Felleseiendommen og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Sameiet Gatu Park 5 skal medvirke til at fremtidig drift og vedlikehold av Felleseiendommen skjer til beste for hele boligområdet Gatu Park. Fellessameiet skal også ellers ivareta eiernes felles interesser. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser for Sameiet Gatu Park 5 i denne forbindelse fremgår av vedtektene for Fellessameiet Gatu Park.

§ 29 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

VEDLEGG TIL VEDTEKTER FOR SAMEIET GATU PARK 5

Snr 1	47
Snr 2	70
Snr 3	92
Snr 4	70
Snr 5	47
Snr 6	47
Snr 7	47
Snr 8	70
Snr 9	92
Snr 10	70
Snr 11	47
Snr 12	47
Snr 13	47
Snr 14	70
Snr 15	92
Snr 16	70
Snr 17	47
Snr 18	47
Snr 19	47
Snr 20	70
Snr 21	92
Snr 22	70
Snr 23	47
Snr 24	47

SUM: 1492

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET GATU PARK PARKERING 2

i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Gatu Park Parkering 2 (heretter «Sameiet» eller «Gatu Park Parkering 2»). Sameiet består av 98 næringsseksjoner på eiendommen gnr 104 bnr 286 i Moss kommune (anleggseiendommen) i henhold til tinglyst seksjonering.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendom, gnr 104 bnr 286 i Moss kommune (anleggseiendommen), med fellesanlegg av enhver art. Bruksenhetene kan bare benyttes til parkering, boder og teknisk rom En seksjons formål kan kun endres dersom det vedtas i sameiermøtet med 2/3 flertall, og eieren av den aktuelle seksjon har gitt sin tilslutning til formålsendringen. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Hver sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den (de) bruksenhet(er) vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en avgrenset del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter eventuelt boder. Inndelingen i hoveddeler og tileggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringen.

I gnr 104 bnr 286 beliggende i kjellerplanet under flere overflateeiendommer er det etablert parkeringsplasser og boder som egne seksjoner. Denne eiendommen er etablert som en anleggseiendom (volumeiendom) og utgjør et eget eierseksjonssameie og er til bruk for flere eiendommer.

Til hver boligseksjon på eiendommene til Sameiet Gatu Park 4, 5 og 6, med unntak av leiligheter under 50 kvm i Sameiet Gatu Park 4, medfølger en parkeringsplass og bod beliggende i garasjeanlegget i anleggseiendommen.

Disse parkeringsplassene og bodene vil bli overskjøtet samtidig med de respektive boligseksjonene. Dette gjelder også for de sameiere som har kjøpt mer enn en parkeringsplass og/eller bod.

Det er omsetningsbegrensning på disse «parkeringsseksjonene» og «bodseksjonene» i den forstand at de kun kan selges sammen med boligseksjonene, med unntak av innbyrdes bytte av parkeringsplasser og boder mellom sameierne i Sameiet Gatu Park 1-6. For de sameiere som har kjøpt ekstra parkeringsseksjon/bodseksjon, eller en parkeringsseksjon/bodseksjon i ettertid, vil det for den ekstra parkeringsseksjonen/bodseksjonen være tillatt å omsette den til øvrige sameiere i Sameiene Gatu Park 1-6, med styrets samtykke. Styret er forpliktet til å samtykke hvis kjøper er seksjonseier/sameier i en av disse sameiene.

Hele utbyggingsfeltet skal ses i sammenheng ved oppfyllelsen av de offentligrettslige krav om parkeringsdekning. Overnevnte bestemmelser kan ikke endres av Sameiet uten etter skriftlig samtykke fra utbygger eller hans rettsetterfølgere.

Gnr 104 bnr 286 (anleggseiendommen) er seksjonert og er formelt ett eget sameie med egne vedtekter. Det vil være fellesutgifter for denne eiendommen som seksjonseierne i Sameiene Gatu Park 4, 5 og 6 skal betale sin andel av og inngå i fellesutgiftene for seksjonseierne i Sameiet Gatu Park Parkering 2, jf § 3.

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, tak, etasjeskillere og konstruksjoner for øvrig samt inngangsdører, vinduer, trapperom, gangarealer og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar ved formålet, jf. § 1, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene, eller slik at andre brukere hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom seksjonseierne av garasjeplasser og boder i anleggseiendommen slik:

- Hver parkeringsplass belastes med like stor andel på hver

- Hver bod belastes med like stor andel på hver, dog slik at kostnadsandel pr bod utgjør 25% av kostnadsandel pr parkeringsplass

Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden. Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt de arealer som det påligger Sameiet å vedlikeholde
- c) lys/oppvarming av fellesarealer
- d) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer
- e) sameiet andel av drift og vedlikehold av garasjeport og varmekabler i adkomstvei

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for Sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseiers side.

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning.

§ 4 VEDLIKEHOLD - ERSTATNINGSANSVAR

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom og arealer som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Sameiets vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

Sameiet skal holde innvendige fellesarealer, inkludert bygningskonstruksjonen i anleggseiendommen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres

slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med disse bestemmelsene og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte avsetning til vedlikeholdsfond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling av fellesutgiftene. Andelen av vedlikeholdsfondet fordeles etter sameiebrøken

§ 6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til Sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to eller fire andre medlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og tjenestegjør i to år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av årsmøtet som foretar valget. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

Det skal velges ett styremedlem, som utbygger utpeker som sin representant, så lenge utbyggingsprosjektet ikke er ferdig utbygd eller så lenge utbygger ønsker.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger fattet av årsmøtet. Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Sameiets signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne.

§ 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe beslutninger når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Beslutninger treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte.

§ 11 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle eventuell årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer

d) behandle vederlag til styret

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Styret skal tilstrebe og sende innkalling 14 dager før avholdelse av årsmøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må beslutes med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller beslutning fattet på årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.

§ 13 ÅRSMØTETS BESLUTNING

Alminnelig flertall

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Hver seksjon gir en stemme. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Kvalifisert flertall – 2/3

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i esl § 20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslutes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak nevnt i foregående avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter.

§ 14 OM ÅRSMØTET

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

Styremedlemmer som ikke er seksjonseiere, forretningsfører, revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle beslutninger som treffes. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 15 REGNSKAP OG REVISJON

Sameiet skal ha revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 16 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 17 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Et slikt salg kan ikke skje uten sammen med den boligseksjonen som garasjeseksjonen/bodseksjonen er knyttet til, med mindre garasjeseksjonen/bodseksjonen utgjør en ekstra parkeringsplass/bod.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 18 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter eierseksjonsloven § 39, jf tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

Et slikt krav kan ikke skje uten sammen med den boligseksjonen som garasjeseksjonen/bodseksjonen er knyttet til, med mindre garasjeseksjonen/bodseksjonen utgjør en ekstra parkeringsplass/bod.

§ 19 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av Sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte.

§ 20 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

På årsmøtet kan ingen delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §38 (salgpålegg) og § 39 (tvangsfravikelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

På styremøtet kan et styremedlem ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21 ANSVAR UTAD

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 22 SÆRLIGE BESTEMMELSER OM PARKERING FOR SEKSJONSEIERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

- En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at
- en parkeringsplass som, etter vedtak i plan- og bygningsloven, er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne skal gjøres tilgjengelig for vedkommende
 - styret pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass, men som likevel disponerer en slik parkeringsplass, å bytte parkeringsplass og tilhørende bod med seksjonseier med behov for tilrettelagt parkeringsplass

Denne bytteretten gjelder bare dersom seksjonseier med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Retten til å bruke en tilrettelagt parkeringsplass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede.

Som dokumentasjon for vedkommende seksjonseiers nedsatte funksjonsevne kan styret kreve at vedkommende fremlegger

- en legeerklæring som beskriver funksjonsnedsettelsen
- en kommunal parkeringstillatelse for person med nedsatt funksjonsevne

Denne vedtektsbestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig er enig, forutsatt at kommunen gir sitt skriftlige samtykke til endringen.

§ 23 LADEPUNKT FOR EL-BIL OG LADBARE HYBRIDER SAMT FLYTTE AV LADER

Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Hvis samtykket gis, er det styret bestemmer hvilken type ladepunkt seksjonseier skal tillates å anlegge, og som sørger alle arbeidet forbundet med etableringen. Kostnaden for arbeidene, herunder etablering av ladepunktet og alle kostnader med eventuell påkobling til fellesinfrastruktur (dvs. infrastrukturen fra det enkelte ladepunkt til fellesinfrastruktur), bæres av den seksjonseier det gjelder. På samme måte er det sameiet som sørger for vedlikehold av ladepunktet, mens kostandene ved dette dekkes av den seksjonseier det gjelder.

Strøm betales av seksjonseier etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Dersom etablering av ladepunkt krever oppgradering av fellesinfrastruktur, herunder oppgraderinger av strømnettet og/eller trafo, er dette en felleskostnad i sameiet som fordeles etter sameiebrøk.

Flytte av ladepunkt ved bruk av HC-plass

Dersom en seksjonseier som har behov for HC-parkeringsplass, har ladepunkt for el-bil på sin opprinnelige plass og ønsker å flytte denne med seg til HC-plassen, eller etablere et ladepunkt for el-bil på HC-plassen som, skal vedkommende ha mulighet til det. Det er sameiet som skal besørge og bestille alt arbeid knyttet til flytting eller etalering av ladepunktet. Det samme gjelder eventuell senere tilbakeflytting til seksjonseier sin opprinnelige parkeringsplass. Alle kostnader ved flytting/etablering av ladepunkt, med unntak av eventuelle kostnader til oppgradering av fellesinfrastruktur for lading, skal belastes seksjonseier som krever ladepunktet flyttet/etablert.

Dersom en seksjonseier som har en HC-parkeringsplass, hvor det er montert ladepunkt/lader for elbil og ladbare hybrider, blir pålagt å bytte denne parkeringsplassen med en parkeringsplass uten montert ladepunkt og/eller lader etter bestemmelsen ovenfor, har han rett til å flytte laderen med seg. Dette gjelder både seksjonseiere som har kjøpt en parkeringsplass med ladepunkt/lader av utbygger og seksjonseiere som i ettertid med samtykke fra styret selv har fått etablert og bekostet et ladepunkt/lader på sin parkeringsplass.

Selve flyttingen må utføres av fagkyndig elektriker mv og kostnadene skal dekkes av Sameiet. Det samme gjelder ved senere tilbakeflytting til seksjonseier sin opprinnelige HC-parkeringsplass.

Dersom etablering/flytting av ladepunkt krever oppgradering av fellesinfrastruktur, herunder oppgraderinger av strømnettet og/eller trafo, er dette en felleskostnad i sameiet som fordeles etter sameiebrøk.

§ 24 FORHOLDET TIL FELLESSAMEIET GATU PARK

Sameiet er en del av et større sammenhengende boligområde, Gatu Park. Gatu Park består foruten Sameiet Gatu Park Parkering 1 og 2, av de eierseksjonssameiene som skal etableres på dette utbyggingsområdet. Boligområdet er delt slik at utearealene mellom og rundt eierseksjonssameiene utgjør en egen eiendom ("Felleseiendommen "). Felleseiendommen eies av eierseksjonssameiene i tingsrettslig sameie, og forvaltes av Fellessameiet Gatu Park ("Fellessameiet"). Styret i Sameiet Gatu Park Parkering 2 representerer Sameiet Gatu Park Parkering 2 i forhold til Fellessameiet (deltakelse i styremøte og årsmøte osv.). Sameiet Gatu Park Parkering 2 er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Felleseiendommen og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Sameiet Gatu Park Parkering 2 skal medvirke til at fremtidig drift og vedlikehold av Felleseiendommen skjer til beste for hele boligområdet Gatu Park. Fellessameiet skal også ellers ivareta eiernes felles interesser. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser for Sameiet Gatu Park Parkering 2 i denne forbindelse fremgår av vedtektene for Fellessameiet Gatu Park.

§ 25 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

§ 26 UTBYGGINGSPLANER – GATU PARK

Sameiet inngår som en del av den planlagte utbyggingen på gnr 104 bnr 251 og fradelte parseller fra denne i Moss kommune. Prosjektet består av flere byggetrinn. Utbygger står fritt til å forestå utbyggingen slik han måtte ønske og i den takt han måtte ønske herunder å stanse utbyggingen på etter hvert byggetrinn. Utbygger kan ved senere anledning sette i gang bygging. Sameiet er inneforstått med at utbyggingen kan medføre ulemper for Sameiet og seksjonseierne og kan ikke protestere på formelle varsler. Det skal etableres gjennomgående bestemmelser om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, veier, ledninger og øvrige fellestiltak på eiendommen.

Felles uteareal vil utgjøre en egen eiendom (Felleseiendommen”). Det vises i denne forbindelsen til § 24 ovenfor.

I byggetiden gjelder følgende bestemmelser i stedet for og i tillegg til det som ellers fremkommer av disse vedtekter:

- Utbygger har rett til å benytte fellesarealet på eiendommen til sin anleggsvirksomhet til adkomst, lager- og riggplass og andre behov som utbygger finner tjenlig i forbindelse med gjennomføringen av byggeprosjektet. Dette innebærer også retten til alene å ta beslutninger om disponering av eiendommen i byggeperioden, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige.
- Sameiet Gatu Park Parkering 2/seksjonseierne er kjent med og aksepterer at det i byggeprosessen for kommende byggetrinn vil foregå byggearbeider som vil kunne medføre ulemper i form av støy, støv, anleggstrafikk mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av utbygger.
- Dersom utbygger overlater den videre gjennomføringen av utbyggingsprosjektet til andre, trer vedkommende inn i utbygger sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.
- Sameiet Gatu Park Parkering 2/seksjonseierne er også ellers forpliktet til i utbyggingsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging av alle byggetrinn i tråd med utbyggers planer.

Nærværende vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller deres rettsetterfølger. Bestemmelsen bortfaller når siste bolig i siste byggetrinn på utbyggingsområdet er overlevert uten behandling i sameiermøtet.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2146
SAMEIET GATU PARK 5

Velkommen til årsmøte i SAMEIET GATU PARK 5

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. mai kl. 09:00 og lukker 2. juni kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2146>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Analoge stemmer

Analoge stemmesedler kan leveres til styreleder Jan Helge Olsen, Gatuveien 4 - før 2. juni.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Varmepumper
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET GATU PARK 5

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

OBOS v/Siri Jordal Iversen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Natda Saeija og Anne Merete Selvik er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024.pdf
- 2. Revisjonsberetening for Sameiet Gatu Park 5 - 2024.pdf

Sak 5

Varmepumper

Forslag fremmet av:

Oliver Dybdahl

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Jeg har lyst til å montere varmepumpe i leiligheten min.

Mest sannsynlig flere også.

Styrets innstilling

Styrets anbefaling er at det ikke innvilges montering av varmepumpe med følgende begrunnelser:

- Unødvendig støy i fellesområder
- Utfordringer med kondensvann som samler seg og fryser til is om vinteren
- Estetisk ikke pent
- Lite behov, det fins mindre portable kjølesystemer

Dersom det skal innvilges montering av varmepumper, må saken utarbeides mer grundig. En faglig vurdering bør innhentes vedrørende ovennevnte punkter, det må opprettes retningslinjer for montering og søknad til styret, samt at vedlikeholdsansvaret må reguleres.

Styrets innstilling er å stemme mot forslaget om installering av varmepumper.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Varmepumper
- Mot Varmepumper

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Som nevnt tidligere. Montert ved inngangspartiet ved kjøkkenet.
2. Styret får mandat til å avklare montering med leverandør på både plassering og type pumpe. Vi vil da komme med en avklaring/godkjennelse etter et nytt styremøte.

Vedlegg

- 3. Tilstandsrapport Gatu Park - 2024.pdf
- 4. Info ang varmepumper Gatu park.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 25 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styrets sammensetning fremgår av vedtektene §10:

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to eller fire andre medlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og tjenestegjør i to år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av årsmøtet som foretar valget. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Innstilling

Det skal velges ny styreleder i sameie. Styret har jobbet for å finne interne kandidater, både via Vibbo, oppslag i oppganger / heiser dører, samt ved direkte kontakt hos beboere. Dette har ikke medført noen respons og styret har derfor vært i kontakt med eksterne kandidater. Det er innhentet tilbud fra profesjonelle aktører, men dette ble vurdert til for høy kostnad for sameiet.

Styret fikk forslag til kandidat fra et av våre nærliggende sameier, Gatu Park 6, Pål Handelsby. Styret har hatt dialog med kandidaten og vurdert at dette er en riktig kandidat for vårt sameie. Han bor i nærheten og har relevant erfaring.

Det foreslås en avtale om å tildele ekstern styreleder Pål Handelsby kr. 25 000 for perioden 2025-2026. Honoraret blir lagt i budsjettet for 2026 og utbetales etter årsmøtet i 2026.

Styret innstiller på at Pål Handelsby velges for 1 år. Årsmøtet vedtar med dette at styret får fullmakt til å inngå avtale med ekstern styreleder, hvor styreleder er inhabil i styrebehandling av avtale. Årsmøtet forutsetter at betingelsene er i tråd med det som er forespeilet i forbindelse med gjennomføring av årsmøtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Pål Handelsby**
Pål Handelsby er Østfolding fra Sarpsborg. Har bodd i Mosseregionen fra 1976 - 1984, og kjenner Halmstad området da vi bodde der i flere år, før vi flyttet tilbake til Halmstad i fjor høst.

Jeg er opptatt av at vi i Gatupark kan ha et godt bomiljø tilpasset alles interesser. Jeg bor selv i Gatupark og er opptatt av dette nærmiljøet.

Jeg har erfaring fra fagforeningsarbeid gjennom sentrale verv i Norsk Flygelederforening bl.a som 2. viseformann.

Gjennom mitt arbeid har jeg vært medlem av en rekke prosjekt, bl.a utvalgsmedlem av NOU (Norges Offentlige Utredninger).

Jeg er pensjonist, 69 år, med 4 års erfaring som offiser fra Luftforsvaret, deretter 40 år som flygeleder i Luftfartsverket/Avinor.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gunnar Gjelstad**
Gunnar Gjelstad ønsker å stille for ett år, årsmøtet godkjenner endring i tjenestetid ved valg av kandidat.
- Khaled al Bastami**
Khaled har nylig kjøpt leilighet i sameiet og vil gjerne bidra som styremedlem. Han er 34 år og sivilingeniør.

Styrets årsrapport

Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styreleder	Jan Helge Olsen	(2023-2025)
Styremedlem	Ulf Selvik	(2023-2025)
Styremedlem	Gunnar Gjelstad	(2023-2025)

Styret vil med denne rapporten si noe om hva vi har jobbet med i året som har gått, litt om økonomien i sameiet og eventuelle planer framover.

Styreleder har deltatt på en rekke styremøter i det nye styret for fellessameiet. Det har vært en del jobbing med å opprette nye avtaler hos leverandører og tjenester.

Ellers har vi i styret svart på henvendelser i Vibbo fra beboere. Det har også blitt sendt ut informasjon om kommende hendelser som brannvern etc.

Det har vært noen uforutsette utgifter som barking og stell av uteområder og kostnader til nedgraving av avfallstank for matavfall.

Under følger en oppsummering av styrets arbeid:

Våre arbeidsoppgaver i styret er stort sett disse:

- Avholde styremøter 4-5 i løpet av et år
- Informere beboere gjennom Vibbo
- Svare på spørsmål fra beboere
- Bestille ekstra nøkler
- Godkjenne fakturaer
- Holde orden på økonomien
- Gjennomføre Årsmøte (digitalt)

Kommentarer til årsregnskapet 2024:

Avvik fra budsjett skyldes i hovedsak:
-Høyere kommunale avgifter
-Vedlikehold av grøntarealer, som ble høyere enn anslått ved oppstart felles sommervedlikehold med Gatu Park 1-6.
-Forskutterte kostnader til søknadsprosess for innglassing.

SAMEIET GATU PARK 5 ORG.NR. 928 691 586, KUNDENR. 2146					
RESULTATREGNSKAP					
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	665 088	615 168	665 000	787 000
Andre inntekter	3	16 974	20 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		682 062	635 168	665 000	787 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 525	-6 768	-7 000	-7 000
Styrehonorar	5	-25 000	-48 000	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-6 625	-5 625	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-75 685	-71 875	-76 320	-80 000
Konsulenthonorar	7	-59 072	-105 559	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-166 435	-118 305	-95 000	-91 000
Forsikringer		-48 840	-45 471	-50 050	-42 500
Kommunale avgifter	9	-262 769	-173 484	-195 500	-290 000
Kostnader sameie		-34 089	0	-30 985	-60 000
Energi/fyring		-26 635	-24 956	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-92 160	-100 512	-110 000	-115 000
Andre driftskostnader	10	-35 552	-44 031	-39 100	-25 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-836 385	-744 587	-664 955	-772 500
DRIFTSRESULTAT		-154 323	-109 419	45	14 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 406	2 933	0	0
Finanskostnader		0	-621	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 406	2 312	0	0
ÅRSRESULTAT		-150 917	-107 107	45	14 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-150 917	-107 107		

SAMEIET GATU PARK 5 ORG.NR. 928 691 586, KUNDENR. 2146			
BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 870	2 439
Forskuddsbetalte kostnader		7 039	3 916
Driftskonto OBOS-banken		35 267	168 319
Sparekonto OBOS-banken		62 053	101 175
SUM OMLØPSMIDLER		106 229	275 849
SUM EIENDELER		106 229	275 849
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		74 190	225 107
SUM EGENKAPITAL		74 190	225 107
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 860	12 434
Leverandørgjeld		27 179	38 308
SUM KORTSIKTIG GJELD		32 039	50 742
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		106 229	275 849
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Moss, 05.05.2025 Styret i Sameiet Gatu Park 5			
Jan Helge Olsen/s/	Gunnar Gjølstad/s/	Ulf Selvik/s/	

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	559 680
TV/Internett	105 408
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	665 088

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Andel innglassing	16 974
SUM ANDRE INNTEKTER	16 974

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 525

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 25 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-703
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 574
Andre konsulenthonorarer, Moss kommune, fasadeendring	-43 795
SUM KONSULENTHONORAR	-59 072

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 777
Drift/vedlikehold elektro	-2 875
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-76 380
Drift/vedlikehold heisanlegg	-29 769
Drift/vedlikehold brannsikring	-53 634
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-166 435

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-175 169
Renovasjonsavgift	-87 600
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-262 769

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 132
Renhold ved firmaer	-30 500
Andre fremmede tjenester	-1 280
Bank- og kortgebyr	-2 639
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-35 552

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter bank	3 406
SUM FINANSINNTEKTER	3 406



Til årsmøtet i Sameiet Gat Park 5

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Gat Park 5 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 7. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

Innledning

Denne rapporten er utarbeidet for å kartlegge støynivået på tunet rundt leilighetskompleksene i Gatu park, med et spesielt fokus på vurderingen av varmepumper som en mulig støykilde. Bakgrunnen for rapporten er en beslutning fra styret om å avslå søknaden om å installere varmepumper, med den begrunnelse at disse enhetene kan bidra til økt støy i uteområdene. Styret har uttrykt bekymring for at varmepumper vil forstyrre beboernes trivsel.

Jeg er imidlertid av den oppfatning at det allerede er betydelige støykilder i området, blant annet fra trafikk, aktivitet på tunet og andre tekniske installasjoner. Dette gjør at en varmepumpe sannsynligvis ikke vil utgjøre en vesentlig tilleggskilde til støy, sammenlignet med det eksisterende støynivået. Formålet med denne rapporten er derfor å måle og dokumentere det nåværende støynivået rundt leilighetskomplekset for å vurdere om en varmepumpe faktisk vil bidra til merkbar økning i støy, eller om det allerede er såpass mye støy at en varmepumpe ikke vil ha betydelig negativ innvirkning.

Metode for måling

For å gjennomføre støymålingene ble en Uni-T UT352 Desibelmåler brukt. Dette er en digital desibelmåler som kan måle lydtrykk fra 30 til 130 dB, både i dBA og dBC. Desibelmåleren har et bakgrunnsbelyst display, minne for 63 målinger, og mulighet til å fryse målt verdi. Måleren har en nøyaktighet på ±1,5 dB og dekker et frekvensområde fra 32 til 8000 Hz.

For å sikre konsistente og nøyaktige målinger ble desibelmåleren montert på et stativ, med målingene utført ca. 180 cm over bakken, tilsvarende ørehøyde for en gjennomsnittlig voksen person.

Analyse 1: Målinger

Sammendrag

Støymålingene ble gjennomført på ulike steder rundt leilighetskompleksene i Gatu park, med både mekanisk støy og omgivelseslyder som regn, trafikk fra E6, og tog. Målingene gir en detaljert oversikt over forskjellige støykilder, både vedvarende og intermitterende. Spesielt har garasjeanleggets utlufting vist seg å være en konstant støykilde, med noen utluftingspunkter plassert nær soveromsvinduer, noe som kan påvirke søvnkvaliteten.

Resultater

Måling #	Place (GCS)	Min (dB[A / C])	Max (dB[A / C])	Average (dB[A / C])	Type (Slow / Fast)	Measuring Time (ISO 8601)	Conditions (Outside / Inside)	Distance (M)	Type of Noise	Date & Time (ISO 8601)
1	59.3761591 , 10.7553202	64.2 dBC	81.1 dBC	63.8 dBC	Slow	5 minutes	Outside	1.5 meters	Mechanical	2024-09-09 03:51:00
2	59.3763123 , 10.7559351	68.0 dBC	95.2 dBC	68.4 dBC	Slow	5 minutes	Outside	1.5 meters	Mechanical	2024-09-09 03:57:00
3	59.3767328 , 10.7554010	39.2 dBA	85.6 dBA	41.4 dBA	Slow	10 minutes	Outside	-	Ambient / Nature	2024-09-09 04:12:00
4	59.3770349 , 10.7537870	40.2 dBA	54.7 dBA	44.7 dBA	Slow	10 minutes	Outside	-	Ambient / Nature	2024-09-09 04:30:00
5	59.3760942 , 10.7543566	54.3 dBC	86.9 dBC	56.7 dBC	Slow	5 minutes	Outside	1.5 meters	Mechanical	2024-09-09 04:46:00
6	59.3759879 , 10.7554768	43.9 dBA	57.7 dBA	41.3 dBA	Slow	5 minutes	Outside	-	Train / Ambient	2024-09-09 05:01:00
7	59.3762875 , 10.7545913	44.4 dBA	58.5 dBA	44.8 dBA	Slow	10 minutes	Outside	-	Rain / Ambient	2024-09-12 00:45:00
8	59.376281, 10.754569	40.1 dBA	77.3 dBA	40.1 dBA	Fast	1 minutes	Outside	1.5 meters	Door / Ambient	2024-09-12 00:52:00



Analyse av resultater

- Utlufting av garasje (Målinger #1, #2 og #5)** De høyeste målingene ble registrert ved utluftsanleggene til garasjeanlegget. Måling #1 viser et konstant støynivå fra garasjeutluftingen, med en gjennomsnittlig støy på 63.8 dBC, som kjører døgnet rundt, hele året. Måling #2, der utluftingen befinner seg rett ved et soveromsvindu, er spesielt relevant fordi støyen her topper på 95.2 dBC, noe som kan påvirke nattesøvn. Måling #5 er også knyttet til utlufting, muligens fra samme garasjeanlegg, med et gjennomsnitt på 56.7 dBC. Disse målingene viser at garasjeanlegget bidrar til en vedvarende støykilde i området.
- Generell støy fra E6 (Målinger #3 og #4)** Målingene fra #3 og #4 registrerer generell støy i området, inkludert trafikkstøy fra E6 om natten. Selv om minimumsverdiene er relativt lave, er det betydelige toppverdier opp mot 85.6 dBA i Måling #3, som viser at motorveien har stor påvirkning på det totale støynivået, særlig om natten.
- Togstøy (Måling #6)** Måling #6 fokuserer på støyen fra tog, og viser en maksimal støy på 57.7 dBA. Togstøy er periodisk, men kan likevel være forstyrrende, særlig tidlig om morgenen når området ellers er roligere. Den lave gjennomsnittsverdien på 41.3 dBA

antyder at støyen kun er merkbar når togene faktisk passerer.

- Regnvær (Måling #7)** Måling #7 ble utført under kraftig regnvær, med en maksimal støy på 58.5 dBA og et gjennomsnitt på 44.8 dBA. Dette viser at selv naturlige elementer kan bidra til støy i området, men regnværet oppleves likevel som en midlertidig og naturlig kilde til støy som sjelden er forstyrrende i det lange løp.
- Ytterdørstøy (Måling #8)** Måling #8 dokumenterer støy fra en ytterdør som lukkes forsiktig. Selv om gjennomsnittlig støy er lav (40.1 dBA), viser målingen at døren i et raskt øyeblikk kan produsere støy opp mot 77.3 dBA. Dette antyder at dører som lukkes hardere eller hyppigere kan utgjøre en vesentlig støykilde i visse deler av bygningen.

Fordeler med Kaiteki 8700 varmepumpe

KAITEKI 8700 har et målt støynivå på utedelen på kun 54 dB(A), noe som er betydelig lavere enn støynivået fra eksisterende støykilder, som garasjeutluftingen. For eksempel:

- Garasjeutlufting nær soverom (#2):** Maks støynivå på 95.2 dBC, gjennomsnitt på 68.4 dBC.
- Generell støy fra garasjeutlufting (#1):** Maks støynivå på 81.1 dBC, gjennomsnitt på 63.8 dBC.

KAITEKI 8700 er derfor et stille alternativ som sannsynligvis ikke vil bidra til en merkbar økning i støynivået i området. Videre har varmepumpen en nattmodus som kan redusere støynivået med ytterligere 3 dB(A).

I tillegg til støymessige fordeler, vil varmepumpen forbedre inneklimateet i leilighetene. KAITEKI 8700 har et avansert luftrensesystem som kontinuerlig filtrerer luften, noe som er spesielt fordelaktig i TEK17-standard bygg med høy tetthet. Dette sikrer bedre luftkvalitet og reduserer risikoen for helseplager knyttet til innestengt luft. Om sommeren slipper man da å lufte, noe som fører til fukt, insekter og støy inn i leilighetene.

Konklusjon

Målingene viser at garasjeanleggets utlufting er den mest vedvarende støykilden, med høy støy både generelt og i spesifikke områder nær soverom. Andre kilder som tog, trafikk fra E6, og naturlige elementer som regn, bidrar også til støynivået, men disse er ofte midlertidige eller intermitterende. Med tanke på det allerede høye støynivået fra garasjeutluftingen, spesielt om natten, vil installasjon av Varmepumpe sannsynligvis ikke føre til en merkbar økning i det totale støynivået.



Gatu Park Boligsameier
v/styrets leder

29.07.2024

Varmepumper

Rygge Eiendomservice AS har fått en henvendelse fra Oliver Dybdahl i Gatu park 4. I sammenheng med dette har styret ønsket noen tips og føringer for hva som vil være fordelaktig når det skal vurderes hvorvidt beboere skal få lov til å montere varmpumper.

Erfaringsmessig så er fordelene med varmpumper større en bakdelene når det gjelder montering i sameier og blokker. Men det er viktig at det settes klarer føringer for innkjøp og plassering av pumper.

Vi anbefaler at det skal søkes i hvert tilfelle hvor beboer da må fremlegge hvilken type pumpe det er snakk om og hvor danne skal plasseres ut i fra de alternativer dere har gitt i vedtektene. Videre anbefaler vi at beboerne skal tegne en serviceavtale som sikrer drift og vedlikehold av alle monterte pumper for å unngå unødvendige skader, strøy etc...

Etter en befaring hos dere har jeg følgende anbefalinger montering av varmpumper hos dere:

- Utedelen bør plasseres på egen terrasse eller på yttervegg ved inngangsparti inn mot egen vegg. På denne måten vil den ikke være noen støybelastning for naboer.
- Utedel må plasseres på gulvstativ med tilstrekkelig høyde over gulv (min 30 cm)
- Inndel må plasseres hvor det sikres tilstrekkelig fall for kondensvann ut av leilighet. Det anbefales ikke bruk av kondensvannpumpe
- Strømtilførsel løses ved bruk av egen utestikk eller opprettelse av en ny kurs fra eget sikringsskap til utedel

Rygge Eiendomservice AS lager gjerne et generelt tilbud gjeldende for alle beboeren med 2-3 alternativer varmpumper vi går gode for.

Mvh

Kristoffer Roer Walland
Eier/Fagleder
Ingeniør Bygg
Rygge Eiendomservice AS

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgj stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 28.05.25 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 2.06.25
Selskapsnummer: 2146 Selskapsnavn: SAMEIET GATU PARK 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder OBOS v/Siri Jordal Iversen er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Natda Saeija og Anne Merete Selvik er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5

Varmepumper

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For varmpumper

☐ Mot varmpumper

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Som nevnt tidligere. Montert ved inngangspartiet ved kjøkkenet.

☐ Styret får mandat til å avklare montering med leverandør på både plassering og type pumpe. Vi vil da komme med en avklaring/godkjennelse etter et nytt styremøte.

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 25 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Pål Handelsby

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Gunnar Gjølstad

☐ Khaled al Bastami



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET GATU PARK 5

Organisasjonsnummer: 928691586
Møtet ble avholdt 11. juni kl. 19:00, Tårnrommet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
John Edvardsen er valgt.
✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i fram møteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse registreringer i fram møtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ Vedtatt.

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Anders Thømt og Thomas Robberstad er valgt.
✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 37000 kr.
✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Anders Thømt

Følgende stilte til valg:
Anders Thømt

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
John Edvardsen
thomas robberstad

Følgende stilte til valg:
John Edvardsen
thomas robberstad

8. Varmepumper/Aircondition

Ønske om og få montert varmpumper er igjen blitt tatt opp. Det er flere beboere som har ønsket at dette blir tatt opp på nytt på årsmøte. Styret har jobbet en del med denne saken, og kommet med en instruks til hvordan dette kan løses. Det vil da være viktig at denne instruksen blir fulgt. Dersom årsmøte vedtar dette, skal hver enkelt beboer som ønsker dette søke styret. se vedlegg for mer utfyllende.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at vi ønsker og gå videre med dette, og at årsmøte avgjør dette

Forslag til vedtak:
Godkjennes
✓ Vedtatt. Avstemningen ble gjennomført ved håndsopprekning. Vedtaket ble fattet med 9 stemmer for.



Energiattest



Adresse Gatuveien 4D, 1580 RYGGE	
Dato for energimerking 26.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-339459
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300907740
Gårdsnummer 104	Bruksnummer 285
Seksjonsnummer 13	Bruksenhetsnummer H0301



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2022	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 53,0 m²	Oppvarmet bruksareal 48,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 109,23 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 111,08 kWh/m²	Totalt levert pr. år 5 332 kWh
--	--



Gatuveien 4D, 1580 RYGGE



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Gatuveien 4D, 1580 RYGGE



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 6: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 7: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 17: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Moss kommune
Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS
Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 26.08.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	104	Bruksnr.	285	Festenr.		Seksjonsnr.	13
Adresse	Gatuveien 4D, 1580 RYGGE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	3 336,00 kr
Sum	3 336,00 kr

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	0%	1402100 prom	2.38	1/1	0 %	3 337,00 kr	1 946,00 kr
					Sum	3 337,00 kr	1 946,00 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Moss kommune,
Rådhuset, Kirkegata 15,
Postboks 175, 1501 Moss.

+47 69 24 80 00
Org.nr.: 920817521

Omnibo AS
Postboks 323 Bragernes
3001 DRAMMEN

Deres ref.: Vår ref.: 21/4523-20- SIGJ Dato: 23.01.2023

Utvalg	Utvalgssaksnr.
Plan, bygg og teknisk	081/23

Gatuveien 6 - 104/285 - Ferdigattest - bygg 9 og 10

Tiltak: bygg 9 og 10
Byggested: Gbnr: 104/285 Gatuveien 6
Tiltakshaver: Omnibo AS
Postboks 323 Bragernes
3001 DRAMMEN

Ansvarlig søker: Trysilbygg AS
Postboks 323 Bragernes
3001 DRAMMEN

Vedtak:

Det gis ferdigattest for bygg 9 og 10 med tilhørende heis/trappehus og utomhusarealer, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Tiltaket

Tiltakets og arbeidets art:	bygg 9 og 10	
Bygningstype og bygningsnummer:		
Antall pipeløp per boenhet	0	

Vedtaks	type	nummer	dato
Dispensasjon		509/21	03.06.2021
Ettrinnstillatelse		586/21	18.06.2021
Endring av tillatelse		1232/21	02.12.2021
Midlertidig brukstillatelse		381/22	02.05.2022

Vurdering og konklusjon

Ferdigattesten gis på bakgrunn av informasjon gitt i søknad mottatt 15.12.2022 og 16.12.2022, og er innvilget med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Dere har gjennom

søknaden bekreftet at tiltaket tilfredsstiller krav til ferdigattest og at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Dere har bekreftet at det ikke er foretatt søknadspålitlige endringer i forhold til tillatelsen. Det er for øvrig foretatt følgende endringer: Det er bygget ekstra bad på 4-roms leilighetene i 1. og 4. etasje. Det er bygget «walk-in» på 2-roms leilighetene i 1., 2. og 3. etasje. As built tegninger er mottatt.

Sluttrapport med avfallsplan for nybygg er mottatt.

Vi har gitt ferdigattesten på bakgrunn av at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Bygningen, eller deler av den, må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelse til.

Myndighet

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Andre forhold

Vi gjør oppmerksom på at ferdigattesten ikke er en bekreftelse på bygningens tekniske kvalitet, men en bekreftelse på vår avslutning av saken.

Vi gjør også oppmerksom på at vi, om det viser seg å være behov for det, kan føre tilsyn og gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering og utførelse i inntil fem år etter at det er gitt ferdigattest, jf. plan- og bygningslovens § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare sin dokumentasjon om tiltaket like lenge. Ferdigattesten kan trekkes tilbake om det viser seg at den er utstedt på feil grunnlag.

Klage

Dere kan klage på dette vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar vedtaket. Dere kan ikke reise søksmål før klageadgangen er prøvd, jf. forvaltningsloven § 27b.

For mer informasjon om klageinstans, fremgangsmåte ved klage, retten til å se dokumentene i saken og søksmål, se vedlegg

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk signert

Live Eek
avdelingsleder

Siw Gjørund
rådgiver tlf +47 402 33 116
Telefontid mandag, onsdag og fredag 12.00-14.00

Dokumenter vedlagt saken
Tittel
2_TEGN_TegningNyPlan_108-22-CD02
Plantegning 1. Etasje.pdf
3_TEGN_TegningNyPlan_108-22-CD03
Plantegning 2. Etasje.pdf
4_TEGN_TegningNyPlan_108-22-CD05
Plantegning 4. Etasje.pdf
5_TEGN_TegningNyPlan_108-22-CD04
Plantegning 3. Etasje.pdf

Mottakere:			
Omnibo AS	Postboks 323 Bragernes	3001	DRAMMEN
Trysilbygg AS	Postboks 323 Bragernes	3001	DRAMMEN
Kopi til: Brann- og redning, Movar Iks	Tykkemyr 2	1597	Moss

VEILEDNING OM KLAGE

Hvem er klageinstans?
Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageorgan, etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet. Din klage skal sendes til kommunen. Dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse.

Hvor skal klage sendes?
Klagen skal sendes til:
Moss kommune, Postboks 175, 1501 Moss
eller post@moss.kommune.no

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du/dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du/dere kan søke om å få forlenget fristen, men da må du/dere begrunne hvorfor du/dere ønsker det.

Hva skal klagen inneholde?
Dere må presisere:

- Hvilket vedtak det klages over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du/dere klager
- Begrunnelse for hvorfor vedtaket skal endres og hvilke forhold som ikke er vurdert i vedtaket.
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

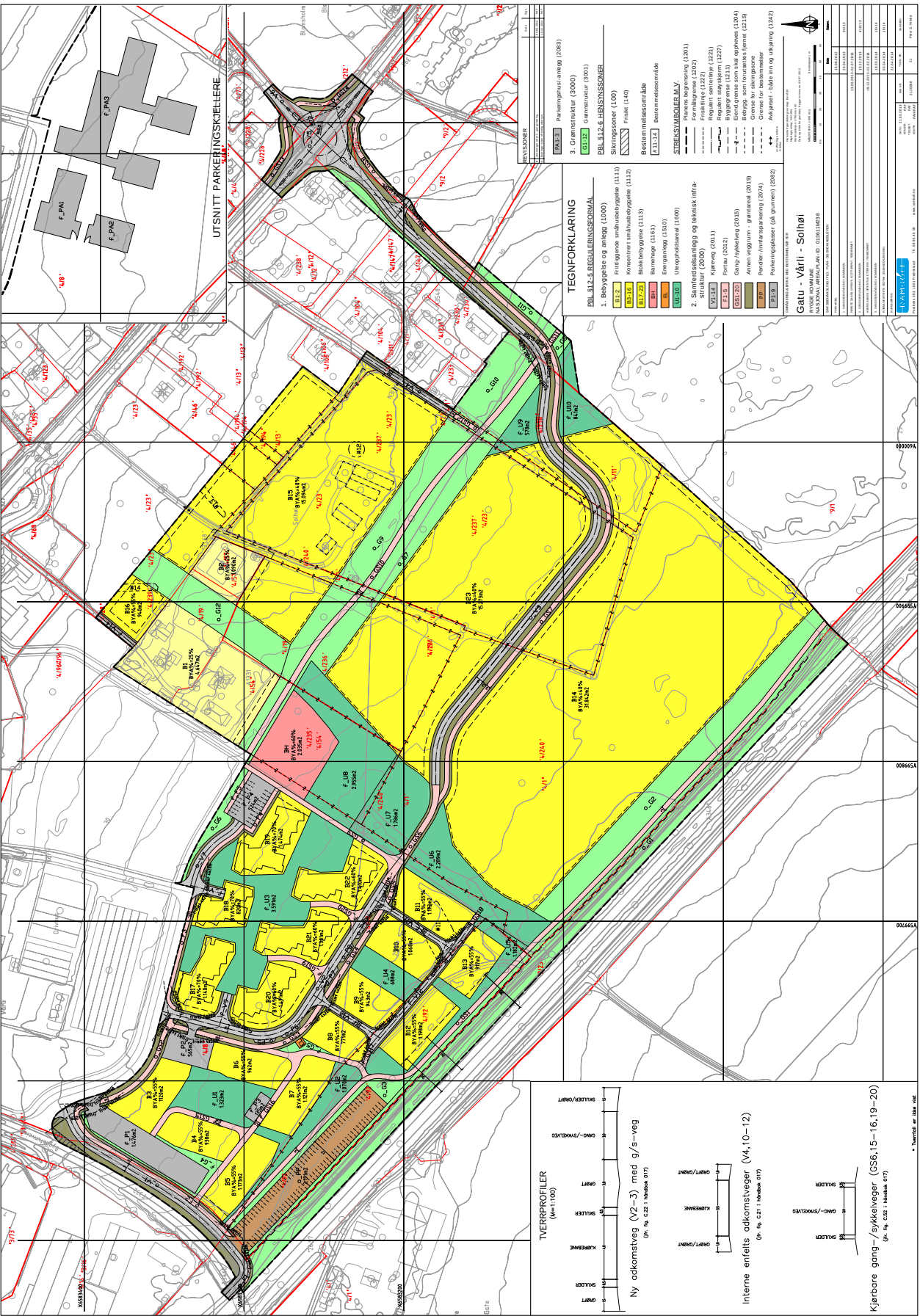
Anmodning om utsatt iverksetting av vedtak
Selv om du/dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du/dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes kommunen og begrunnes. Bygningsseksjonens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du/dere kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se sakens dokumenter
Med visse begrensninger har du/dere rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven § 18 og § 19.

Kostnader ved omgjøring av klage
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret.

Søksmål
For en virksomhet (eller person) som er part i en sak der Moss kommune har fattet et vedtak er det anledning til å gå til søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket. Merk at det først er anledning til å gå til søksmål hvis det opprinnelige vedtaket er påklaget til og avgjort av statsforvalteren.

Søksmål kan likevel reises dersom det er gått seks måneder fra klagen første gang ble framsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at statsforvalterens avgjørelse ikke foreligger. Dette følger av forvaltningsloven § 27 b.



Reguleringsbestemmelser Gatu – Vårli – Solhøi, Rygge kommune

**Reguleringsbestemmelser til områderegulering for
Gatu – Vårli – Solhøi
Rygge kommune
(Nasjonal plan-ID: 013611M236)**

Dato for siste rev. av bestemmelsene: 03.03.2014
Dato for kommunestyrets godkjenning: 03.04.2014, sak 19/14

§ 1. GENERELT
§ 1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

- § 1.2 Reguleringsformål:**
Pbl § 12-5:
1. Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (B1-2)
 - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (B3-16)
 - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (B17-23)
 - Barnehage (BH)
 - Energianlegg (EL)
 - Uteoppholdsareal (U1-10)
 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
 - Kjøreveg (V1-14)
 - Fortau (F1-5)
 - Gang-/sykkelveg (GS1-20)
 - Annen veggrunn – grøntareal
 - Pendler-/innfartsparkering (PP)
 - Parkeringsplasser (på grunnen) (P1-9)
 - Parkeringshus (PA1-3)
 3. Grønnstruktur
 - Grønnstruktur (G1-12)

§ 1.3 Hensynssoner:
Pbl § 12-6:

- Sikringssoner – friskt

§2. Fellesbestemmelser
§2.1 Eierform (jfr. pbl. § 12-7 nr. 14)
a) Energianlegg EL, kjøreveg V1-7, fortau F1-4, gang-/sykkelveg GS1-14, pendlerparkering PP, parkeringsplasser P5-9 og grønnstruktur G1-3 og G6-12 er offentlige arealer.
b) Uteoppholdsarealer U1-10, kjøreveg V8-13, gang-/sykkelveger GS15-20, parkeringsplasser P1-4, parkeringsanlegg PA1-3 og grønnstruktur G4-5 er fellesarealer. U1-2 er felles for B3-7. U3 er felles for B17-22, U4-5 er felles for B8-13 og U6-10 er felles for alle beboerne innenfor planområdet. V8 er felles for B18-19 og B21-22, V9 er felles for B17 og B20, V10-12 er felles for B8-13, V14 er felles for B16, 4/19 og 4/54. Fortau F5 er felles for BH. GS15-16 er

felles for B3-7, GS17-18 er felles for B8-13 og GS19-20 er felles for B17-22. Parkeringsplass P1-3 er felles for B3-7 og P4 er felles for B17-22 samt BH. Parkeringsanlegg PA1 er felles for B17, PA2 er felles for B20 og PA3 er felles for B18-19, B21-22 og BH. G4 er felles for B3-7 og G5 er felles for B8.

c) Øvrige arealer er annen eierform. Annen veggrunn – grøntareal skal ha eierform tilsvarende det samferdselsanlegget det hører naturlig til.

§ 2.2 Støy (jfr. pbl § 12-6)

a) Støynivået skal ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012 eller senere vedtatte retningslinjer, vedtekter eller forskrifter.

b) Dersom utenivåer overskrider 52dB(A) i forhold til flystøy er det krav til at min. 9 m² uteoppholdsareal skal tilfredsstillende lydnivået på bakken for boliger på bakkenivå, og min. 3 m² tilsvarende for balkong for boliger som ikke er på bakkenivå. Dersom støynivå for uteoppholdsareal for barnehage overskrider 52dB(A), er det krav til at min. 10% av utearealet skal ha tilfredsstillende støyforhold – av disse skal min. 5% av arealet skjermes under tak.

c) Det skal ved søknad om tillatelse til tiltak fremlegges en støyberegning med tilhørende støyfaglig vurdering basert på den prosjekterte bebyggelsen for området. Vurderingen skal vise hvordan gjeldene krav til innendørs støynivå i boligen og støynivå i uteoppholdssoner kan overholdes. Avbøtende tiltak skal fremgå av støyvurderingen.

§ 2.3 Fornminner (jfr. pbl § 12-7 nr. 6)

a) Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminne og deres sikringssone på 5 meter og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) §8.

b) Bestemmelsesområder (#11-14) omfatter forhistoriske kulturminner, ID162273, ID162271, ID157111 og ID157112 i den nasjonale kulturminnedatabasen Askeladden. Østfold fylkeskommune har gjort nødvendige undersøkelser av kulturminnet, samt gitt dispensasjon uten vilkår om ytterligere arkeologiske undersøkelser.

§ 2.4 Utomhusplan (jfr. pbl § 12-7 nr. 4)

a) Det skal utarbeides en utomhusplan for hvert byggetrinn som vedlegges søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal vise utforming av ubebygde areal og fellesareal. Det kreves at utomhusplanen skal vise terrenginngrep, planering, beplantning, lekeplasser, oppstillingsplass for biler, motorsykler og sykler, avkjørsler til offentlig vei og renovasjonsanlegg. Utomhusplan skal godkjennes sammen med igangsettingstillatelse.

§ 2.5 Parkeringskrav

a) For boliger/boenheter større enn 60 m² BRA skal det til enhver tid være opparbeidet minst 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet. Ved parkering i p-kjeller er tilsvarende krav 1,25 parkeringsplasser pr. boenhet.

b) For boliger/boenheter mindre enn 60 m² BRA skal det til enhver tid være opparbeidet minst 1 parkeringsplass pr. boenhet.

c) Ved etablering av parkeringsanlegg på bakken skal utforming og bruk av belysning, materialbruk og beplantning fremgå av utomhusplan. Parkeringsanlegg bør skjermes og brytes opp med vegetasjon. Parkeringsarealene bør inneholde innslag av trevegetasjon som kan bryte opp flatene og være romdannende.

d) Det skal anlegges minst 1 sykkelparkeringsplass pr leilighet. Utvendig sykkelstativ må være utformet med faste innretninger slik at syklene kan låses fast, og den bør ha fast dekke. Innvendig sykkelbod/sykkelparkering i p-kjeller kan inngå i antallet plasser.

§ 2.6 Grunnforhold

a) Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det fremlegges detaljprosjektering ihht. geoteknisk vurdering. Vurderingen skal redegjøre for de geotekniske forholdene og løsninger for tiltak som berører disse. Eventuelle avbøtende tiltak skal fremgå av vurderingen.

§ 2.7 Estetikk

a) Byggverk skal tilpasses eksisterende terreng og ha en helhetlig utforming innenfor hvert delfelt, hvor det enten gjøres tilpasning til eksisterende bebyggelse eller definert kontrast som forsterker bebyggelsens karakter. Bebyggelsen skal gis god arkitektonisk kvalitet hvor det skal legges vekt på å oppnå private uteoppholdsarealer for den enkelte boenhet, helhetlig fargesetting og varige materialkvaliteter.

§ 2.8 Universell utforming

a) Uteområdene skal utformes iht. krav i TEK-10 når det gjelder universell utforming. Ved utforming av boligområdene gjelder krav til tilgjengelig boenhet ihht. krav i TEK-10. Transportsystemet, dvs. gang- og sykkelveger, fortau m.m. skal være universelt utformet, jfr. også krav til utomhusplan i § 2.4.

§3. Rekkefølgebestemmelser (jfr. Pbl § 12-7 nr. 10)

§ 3.1 Støy

a) Eventuelle støyskjermingstiltak skal være ferdig før brukstillatelse gis. Dette gjelder støyskjermingstiltak som er aktuelt for det enkelte byggetrinn.

3.2 Utomhusanlegg/ grønnstruktur

a) Før bebyggelsen kan tillates tatt i bruk skal naturlig tilhørende utomhusområder være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan. Dersom bebyggelsen blir ferdigstilt på vinterstid, skal området være ferdig opparbeidet innen 15. mai.

b) Før det gis brukstillatelse til tiltak i området B3-B13 og B17-B22 (tilsvarer felt P i kommunedelplan for Halmstad), skal overordnet grønnstruktur U6-U8 være ferdig opparbeidet.

3.3 Trafikkområder

a) Vegadkomst fra Bygdetunvegen med tilhørende g/s-veg, som vist i reguleringsplan for «Halmstad, felt C-F», samt GS2, fortau F3 og F4 fra Bygdetunvegen frem til P4 må være opparbeidet med slitelag av asfalt og gitt brukstillatelse før brukstillatelse kan gis for nye boliger innenfor felt B3-B13, felt B17-B22 og/eller BH.

b) Etablering av krysningspunkt for gående og syklende – ev. merking av gangfelt – med Bygdetunvegen, samt opparbeidelse av gangadkomst (skoleveg) på vestsiden av Bygdetunvegen som vist i reguleringsplan for «Halmstad, felt C-F» må være opparbeidet og

gitt brukstillatelse før brukstillatelse kan gis for nye boliger innenfor felt B3-B13, felt B17-B22 og/eller BH.

c) Vegadkomst V2 og GS3-4 må bygges i kjørbar stand frem til og med GS19 før brukstillatelse gis for B6-7, samt B20.

d) Vegadkomst V2 og GS3-4 må bygges i kjørbar stand frem til V11 før brukstillatelse gis for B8-13 samt B21-22.

e) Rundkjøring V5 og vegadkomst V3 fram til avkjøring for de enkelte byggeområder innenfor B14 og B23 må være bygget og gitt brukstillatelse før brukstillatelse for nye boliger innenfor hvert delfelt kan gis. Statens vegvesen skal godkjenne byggeplan for og gjennomført bygging av rundkjøring V5.

f) G/S-veg GS10 bygges ferdig frem til GS12 før brukstillatelse gis for B15-B16. Resten av GS10 bygges ferdig før brukstillatelse for B14 og B23 gis.

3.4 Høyspentledninger

a) Eksisterende høyspentledninger i luftstrekk skal legges i bakken som kabel før nærliggende arealer tillates tatt i bruk til bebyggelses- eller uteoppholdsområder.

3.5 Utbyggingsrekkefølge

a) Før brukstillatelse gis til boliger i området B14 og B23, skal boligene i B3-B13 og B15-B22 være ferdigstilt.

§4. Bebyggelse og anlegg

§4.1 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (B1-2)

a) Byggeområde B1-2 tillates benyttet til frittliggende ene- og tomannsboliger. Maksimalt tillatt BYA er 25 %.

b) Maks. gesimshøyde er 6,5 m og maks. mønehøyde 8,5 m målt over gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygget.

c) Garasje/carport/utebod kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til takvinkel, materialvalg, form og farge. Maks. mønehøyde for garasje/carport/utebod er 5,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Garasje/carport/utebod kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense. Garasje/carport/utebod tillates plassert utenfor viste byggegrenser inntil 1,5 meter fra veg dersom garasjen/carporten legges parallelt med vegen og forholdene ellers ligger til rette for det. Garasje/carport skal være inntegnet på utomhusplanen i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

§4.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (B3-16)

a) Innenfor byggeområdene B3-16 tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus og / eller kjedehus. For felt B3-13 og B16 er maksimalt tillatt BYA = 55 %. For felt B14-15 er maksimalt tillatt BYA = 40 %. Ekstra takoverbygg som støyreguleringstiltak skal ikke medregnes i BYA-beregningen.

b) Maks. gesims- og mønehøyde er 10,0 meter fra gjennomsnittlig planert terrenghøyde rundt huset. Takopplett/arker som utgjør mindre enn 1/3 av takets lengde inngår ikke ved beregning av gesimshøyde.

c) Bebyggelse kan plasseres helt inn til formålsgrense med mindre det er anvist byggegrense på plankartet.

d) For delfelt B14-16 skal det utarbeides detaljreguleringsplan.

§4.3 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (B17-23)

a) Innenfor byggeområdene B17-23 tillates oppført boligbebyggelse i form av blokker. For felt B17-19 er maksimalt tillatt BYA = 70 %. For felt B20-22 er maksimalt tillatt BYA = 60 %. For felt B23 er maksimalt tillatt BYA = 40 %. Ekstra takoverbygg som støyreguleringstiltak skal ikke medregnes i BYA-beregningen.

b) Maks. gesims- og mønehøyde er 12,5 meter fra gjennomsnittlig planert terrenghøyde rundt bygningen. Inntil 20 % av den enkelte bygnings bebygde areal tillates med maksimal gesims- og mønehøyde 15,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Takoppbygg for heis tillates inntil 1,5 meter over maksimal mønehøyde.

c) Bebyggelse kan plasseres helt inn til formålsgrense med mindre det er anvist byggegrense på plankartet.

d) For delfelt B23 skal det utarbeides detaljreguleringsplan.

§4.4 Barnehage (BH)

a) Innenfor byggeområdene BH tillates oppført barnehage. Bebyggelsen tillates også benyttet til forsamlingslokale. Maksimalt tillatt BYA = 60 %. Ekstra takoverbygg som støyreguleringstiltak skal ikke medregnes i BYA-beregningen.

b) Maks. gesims- og mønehøyde er 8 meter fra gjennomsnittlig planert terrenghøyde rundt bygningen. Takoppbygg for heis tillates inntil 1,5 meter over maksimal mønehøyde.

c) Bebyggelse kan plasseres helt inn til formålsgrense med mindre det er anvist byggegrense på plankartet.

§ 4.5 Energianlegg (EL)

a) Område EL tillates benyttet til transformatorstasjon.

b) I forbindelse med detaljregulering av delfelt B14 og/eller B23 skal det avsettes areal til transformatorstasjon.

§ 4.6 Uteopphold (U1-10)

a) Innenfor delfelt U1-10 tillates tilrettelagt arealer for både lek og parkmessig opparbeidelse. Endelig løsning og fordeling mellom de ulike funksjonene skal framgå av utomhusplan for delfeltet. Utomhusplan skal være godkjent av kommunen sammen med igangsettingstillatelse.

b) Det skal avsettes minst 30 m² tilfredsstillende uteareal for opphold og lek pr. boenhet i umiddelbar nærhet til boligene. For boenheter med egen tomt, kan kravet reduseres til 20 m². Det skal i tillegg avsettes minst 100 m² pr. 30 boenheter til nærlekeplass samt kvartalslekeplass på minst 1,5 daa pr. 150 boenheter. Lekearealene skal opparbeides på en kvalitetsmessig god måte med egnet lekeutstyr samt sittemøbler for voksne. Brukbarhet for alle skal vektlegges ved utforming og opparbeidelse.

c) Det tillates ikke oppført bygninger i uteoppholdsområdene. Unntak kan gjøres for mindre lekehus som naturlig hører hjemme i et lekeområde eller lydskjermende konstruksjoner. Innenfor U6-8 tillates ikke ingrep i grunnen dypere enn 0,5 meter.

d) U6-7 skal være tilgjengelige for allmennheten. Innenfor U6 skal det opparbeides gangvegforbindelse mellom GS1, GS6 og GS18.

e) Ved utbygging av barnehage innenfor felt BH skal U8 opparbeides som leke- og uteoppholdsarealer i den utstrekning som er påkrevd i forhold til omfang på barnehagen. Det tillates oppført støyskjerm, létak, uteboder m.v. som er nødvendige for barnehagens drift. Barnehagens lekeareal tillates inngjerdet. Hele arealet skal være tilgjengelig for allmennheten utenom barnehagens åpningstider.

§ 4.7 Kjøreveg (VI-14)

a) Byggeplaner for tiltak som berører offentlige veger skal godkjennes av Rygge kommune. Byggeplaner for tiltak som berører fylkesveger skal godkjennes av Statens vegvesen før anleggsarbeidet igangsettes.

b) V8-12 skal tjene som adkomst til boligene. V10-12 skal være åpne for allmenn ferdsel til fots.

§ 4.8 Fortau (FI-5)

a) Kryssinger ved avkjørsler skal være fotgjengerprioritert. Dette innebærer gjennomgående fortau med nedsenket kantstein. Endelig utforming skal framgå av byggeplan.

§ 4.9 Gang-/sykkelveg (GS1-20)

a) GS6 samt GS15-16 og GS19-20 skal opparbeides som en kjørbare gang- og sykkelveger. Disse skal kunne fungere som adkomst for av- og påstigning, varelevering, utrykningskjøretøy, drosje osv. Gang-/sykkelvegene skal ikke benyttes til ordinær bilkjøring.

§ 4.10 Pendlerparkering (PP)

a) PP skal ha funksjon som p-plass for brukere av jernbanen.

b) Parkeringsplassen skal i størst mulig grad brytes opp ved hjelp av vegetasjon.

c) PP skal skjermes mot omkringliggende boliger ved hjelp av vegetasjon og / eller eventuelle andre avbøtende tiltak. Utforming av tiltak skal framgå av søknad om igangsetting. Belysning på parkeringsplassen skal være nedadrettet og i minst mulig grad til sjenanse for omkringliggende boliger.

§ 4.11 Parkeringsplasser på grunnen (PI-9)

a) P1-9 skal ha funksjon som p-plass for beboere og gjester innenfor felt B3-13, B17-22 og BH.

b) P1-2 tillates bebygd med garasjer/carporter og boder for B3-7. Maks. gesims- og mønehøyde for disse er henholdsvis 3,0 og 5,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

c) P3 skal benyttes til parkering for bevegelseshemmede.

d) P4 skal benyttes til parkering for barnehagen innenfor barnehagens åpningstider. Utenom barnehagens åpningstid skal den benyttes til gjesteparkering for B17-22 og BH.

§ 4.12 Parkeringshus/-anlegg (PA1-3)

a) PA1-3 omfatter underjordisk parkeringshus/-anlegg for beboerne i delfelt B17-22. PA1-3 tillates benyttet til parkering, boder, heis-/trappehus og tekniske rom.

§ 4.13 Grønnstruktur (G1-12)

a) G1-12 skal fungere som intern og ekstern skjerm samtidig som det skal fungere som en del av overordnet grønnstruktur og visuell oppdeling av planområdet.

b) G1-2 og G6-12 skal fortrinnsvis ha stedegen, naturlig vegetasjon.

c) Innenfor G1 skal det opparbeides støyskjerming i form av støyvoll, støyskjerm eller kombinasjon av disse.

d) Innenfor G3 skal det etableres flersjiktet vegetasjon samt fysisk skjerm mot pendlerparkeringen. Skjermen skal være minimum 1 meter høy.

§5. Hensynssoner

§ 5.1 Sikringssoner – frisikt

a) I området mellom frisiktlinjer og vegformål (frisiktsoner) skal det i avkjørsler og vegkryss være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. Enkeltstående trær med tilfredsstillende oppkvisting kan tillates.



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen

Det er ført med brukstiltelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613331136

Vedlegg: ja

Rekvirent av tinglysing								
Organisasjonsnr	Navn	Adresse						
920817521	MOSS KOMMUNE	Postboks 175, 1501 MOSS						
Rekvirent(er) av forretning								
Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse					
913863925	OMNIBO AS		Postboks 323 Bragernes, 3001 DRAMMEN					
Matrikkelenhet(er) som er seksjonert								
Knr	Gnr	Bnr						
3002	104	285						
Nye seksjoner								
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3002	104	285	0	1	47 / 1492	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	285	0	2	70 / 1492	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	285	0	3	92 / 1492	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	285	0	4	70 / 1492	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	285	0	5	47 / 1492	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	285	0	6	47 / 1492	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	285	0	7	47 / 1492	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	285	0	8	70 / 1492	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	285	0	9	92 / 1492	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	285	0	10	70 / 1492	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	285	0	11	47 / 1492	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	285	0	12	47 / 1492	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	285	0	13	47 / 1492	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	285	0	14	70 / 1492	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	285	0	15	92 / 1492	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	285	0	16	70 / 1492	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	285	0	17	47 / 1492	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	285	0	18	47 / 1492	Boligseksjon	Nei	Nei
3002	104	285	0	19	47 / 1492	Boligseksjon	Nei	Nei



Doknr: 1499181 Tinglyst: 29.11.2021

STATENS KARTVERK

24.11.2021 12:49

Side 1 av 2

 Melding til tinglysing						
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode
3002	104	285	0	20	70 / 1492	Boligseksjon
3002	104	285	0	21	92 / 1492	Boligseksjon
3002	104	285	0	22	70 / 1492	Boligseksjon
3002	104	285	0	23	47 / 1492	Boligseksjon
3002	104	285	0	24	47 / 1492	Boligseksjon
Meiding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24						
					Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
					Nei	Nei
					Nei	Nei
					Nei	Nei
					Nei	Nei

24.11.2021 12:49

Side 2 av 2



Attestert kopi av dok.nr. 2021/1499181/200
Attesteringsstidspunkt 2026-08-26 10:12

Side 3 av 11

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Moss	Pb. 175, 1501	BERGSENG

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Omnibo AS	913 863 925	hege@trysilhus.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Postboks 323, Bragernes	3001	Drammen	32215500

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3002	Moss	104	285	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
913 863 925	Omnibo AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)					
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	47		13	B	47		25				37			49
2	B	70		14	B	70		26				38			50
3	B	92		15	B	92		27				39			51
4	B	70		16	B	70		28				40			52
5	B	47		17	B	47		29				41			53
6	B	47		18	B	47		30				42			54
7	B	47		19	B	47		31				43			55
8	B	70		20	B	70		32				44			56
9	B	92		21	B	92		33				45			57
10	B	70		22	B	70		34				46			58
11	B	47		23	B	47		35				47			59
12	B	47		24	B	47		36				48			60
Sum tellere: 1492				Nevner = 1492											

Dato	Innsenderens underskrift	Rett kopi/avskrift bekreftes
1/11-21	Hege Storholt	Drammen, den 1/11-21
Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering		Side 1 av 4
		HEGE STORHOLT Eiendomsmegler MNEF



Attestert kopi av dok.nr. 2021/1499181/200
Attesteringsstidspunkt 2026-08-26 10:12

Side 4 av 11

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen
Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt	
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:	
a)	☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
b)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
c)	☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
d)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
e)	☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggsseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f)	☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
g)	☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspålagt tiltak i eksisterende bygg
h)	☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
i)	☒ det er fastsatt vedtekter.
Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365	

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt	
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:	
☒	Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
☐	boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift	Rett kopi/avskrift bekreftes
1/11-21	Hege Storholt	Drammen, den 1/11-21
Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering		Side 2 av 4
		HEGE STORHOLT Eiendomsmegler MNEF



8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato Drammen, 1/11-21	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Omnibo AS v/Sindre Jordanger og Arild Indresand
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr. 3002	Kommunens navn MOSS	Gårdsnr. 104	Bruksnr. 285	Festenr.
Dato 24/11-21	Underskrift 	Stempel MOSS KOMMUNE Kommunalavdeling plan, miljø og teknisk		
Dato 1/11-21	Innsenderens underskrift 			

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Rett kopi/avskrift bekreftes
Drammen, den 1/11-21
Hege Storholt
HEGE STORHOLT
Eiendomsmegler MNEF

Side 3 av 4



4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = sameieeksksjon bolig SN = sameieeksksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)												
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133			
62				86				110				134			
63				87				111				135			
64				88				112				136			
65				89				113				137			
66				90				114				138			
67				91				115				139			
68				92				116				140			
69				93				117				141			
70				94				118				142			
71				95				119				143			
72				96				120				144			
73				97				121				145			
74				98				122				146			
75				99				123				147			
76				100				124				148			
77				101				125				149			
78				102				126				150			
79				103				127				151			
80				104				128				152			
81				105				129				153			
82				106				130				154			
83				107				131				155			
84				108				132				156			
Sum tellere:								Nevner =							

Dato
1/11-21

Innsenderens underskrift

Rett kopi/avskrift bekreftes
Drammen, den 1/11-21
Hege Storholt
HEGE STORHOLT
Eiendomsmegler MNEF

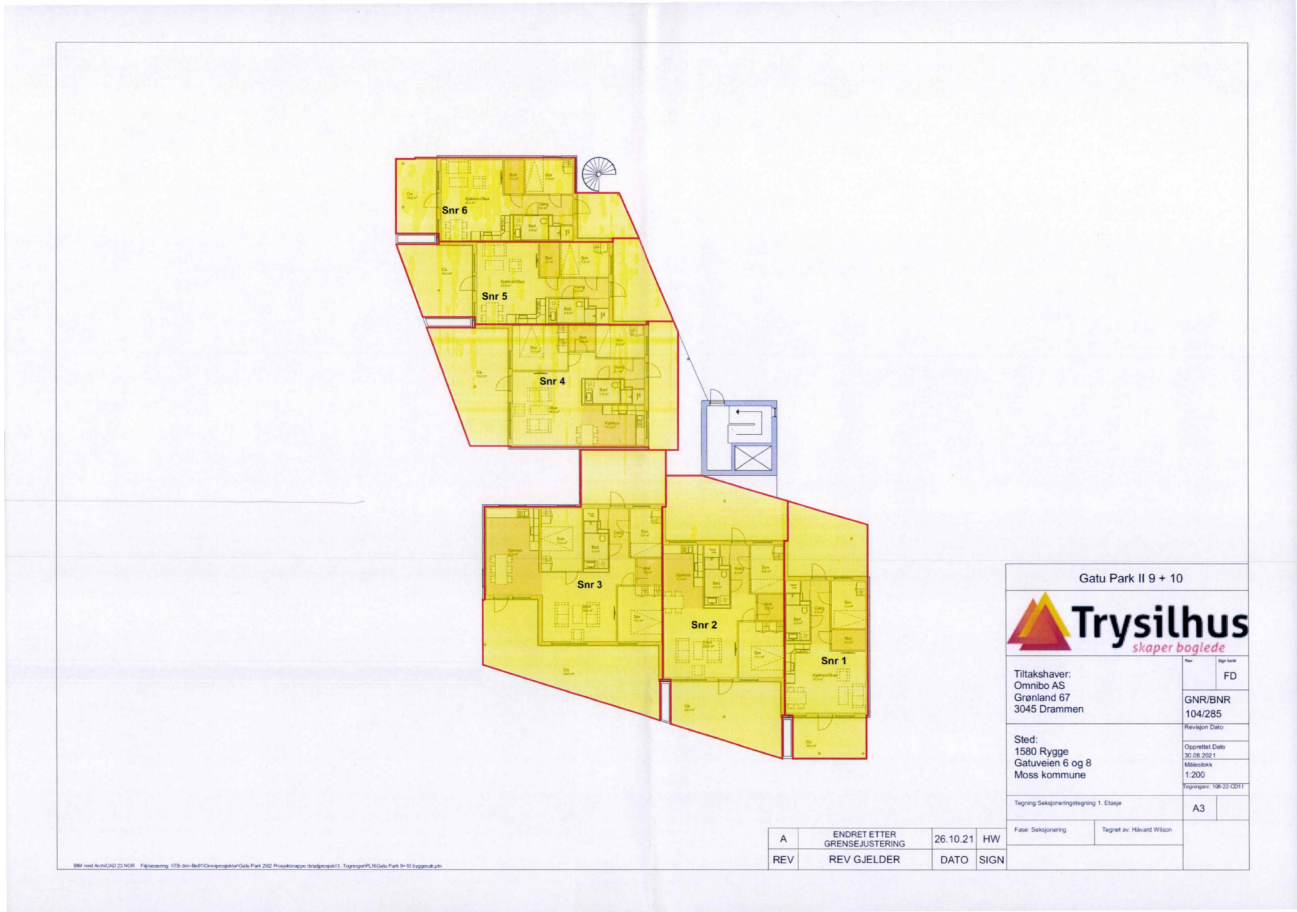
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 4 av 4



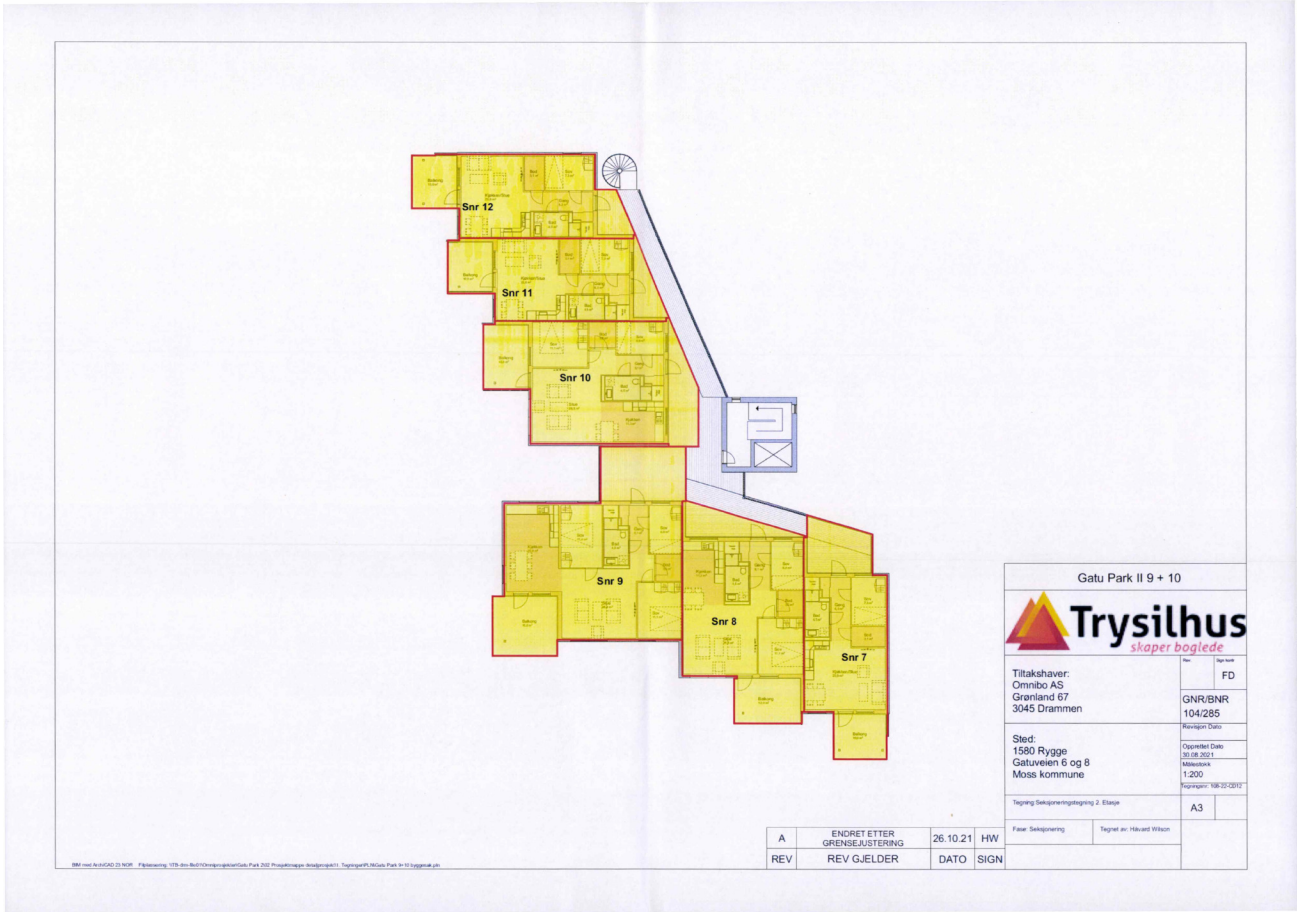
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1499181/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-26 10:12

Side 7 av 11



Attestert kopi av dok.nr. 2021/1499181/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-26 10:12

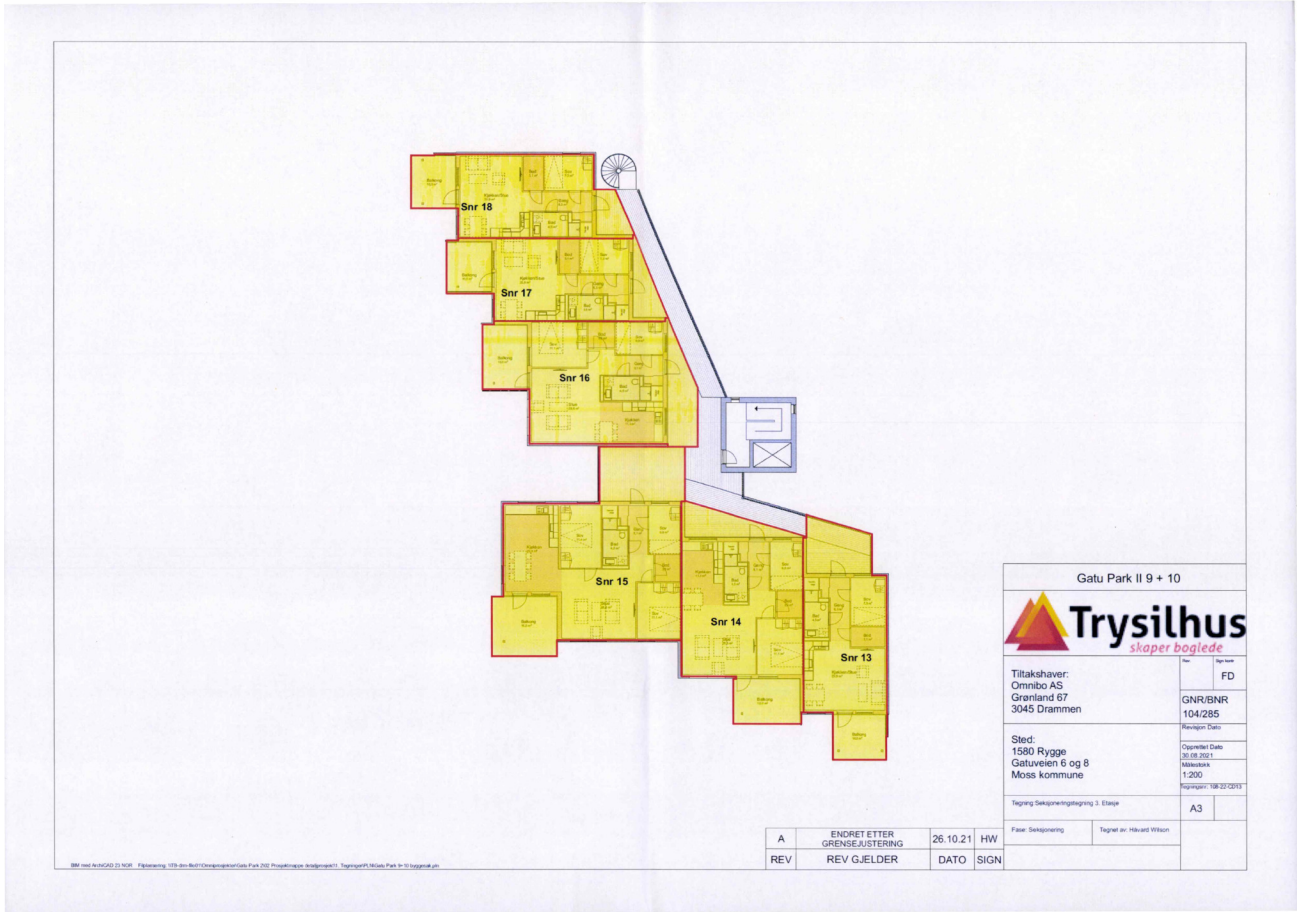
Side 8 av 11





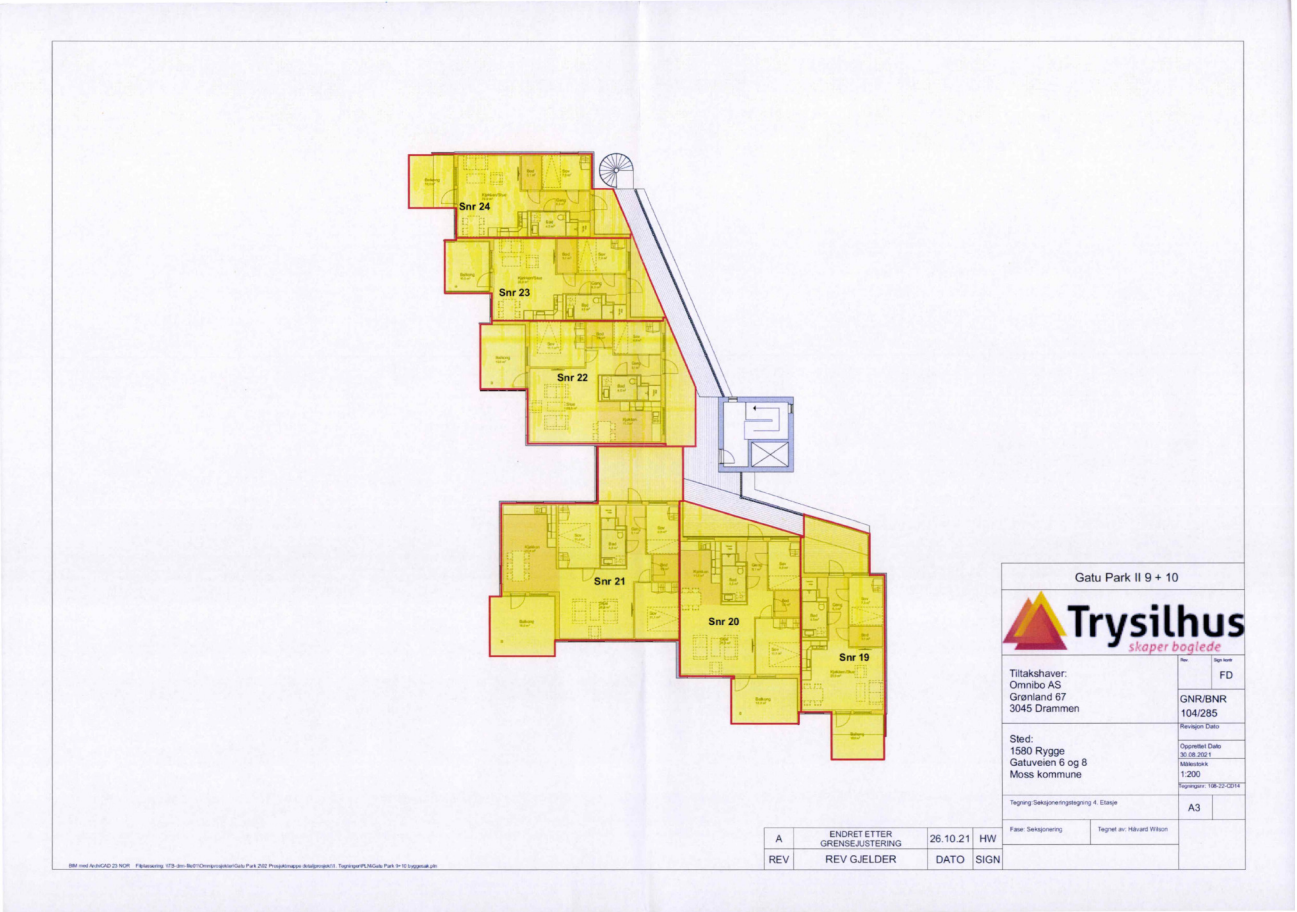
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1499181/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-26 10:12

Side 9 av 11



Attestert kopi av dok.nr. 2021/1499181/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-26 10:12

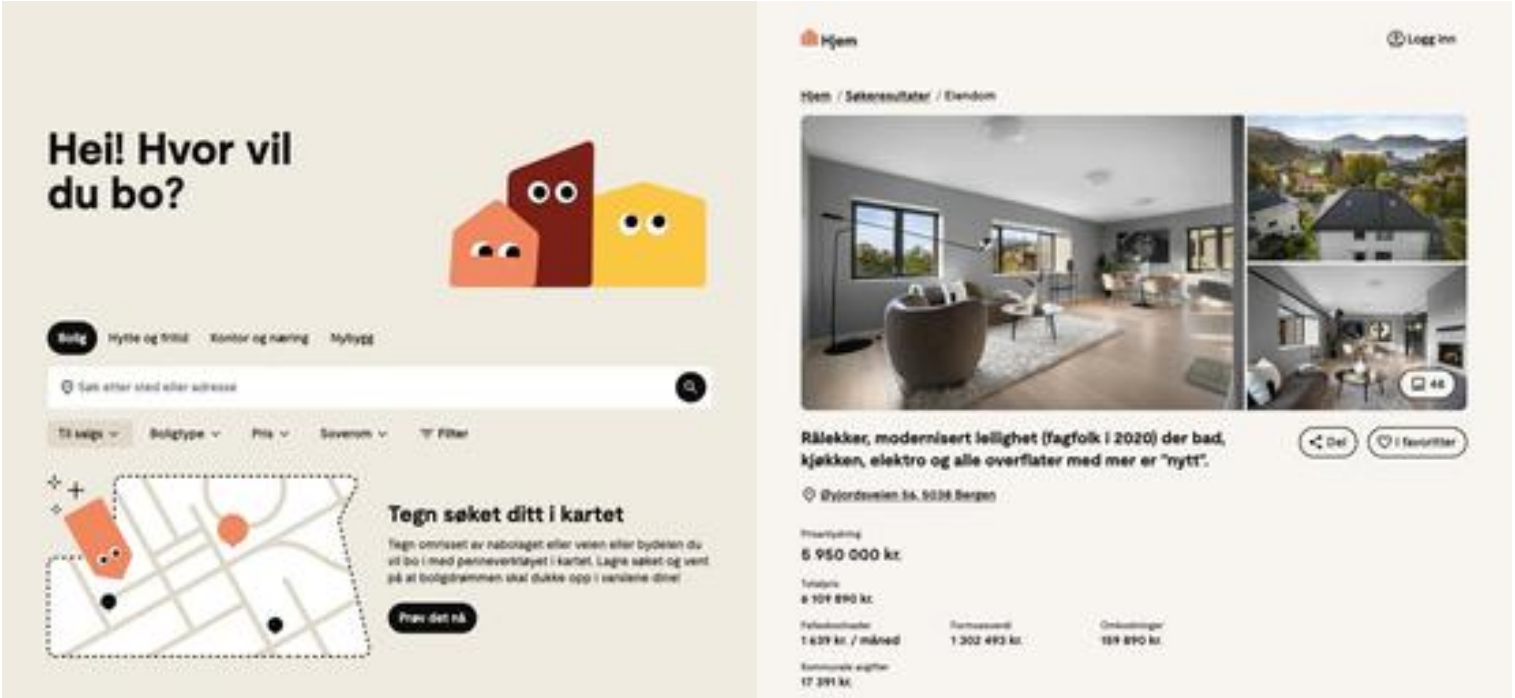
Side 10 av 11





Attestert kopi av dok.nr. 2021/1499181/200
Attestingstidspunkt 2026-08-26 10:12

Side 11 av 11



Hjem.no

Hjem.no er en markeds plass kun for bolig og eiendom.
Laget av meglerbransjen, for en bedre og enklere opplevelse for alle.



Derfor anbefaler vi annonsering på hjem.no

En langt mer moderne måte å vise annonser på, med smartere datakraft som sørger for at annonsen blir funnet av flere interessenter.

Måten boligannonseren er bygget på gir økt interesse og lenger tidsbruk inne på annonsen.

Kartløsningen har funksjoner som gjør at en bolig kan bli oppdaget av langt flere kjøpere.

Markedsføring med økt effekt og økt sannsynlighet for flere visningspåmeldinger og mulige budgivere.



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

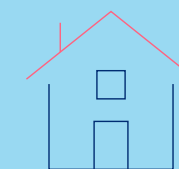
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobereskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Gatuveien 4D, 1580 RYGGE. Gnr. 104, bnr. 285, snr. 13 i Sameiet Gatu Park 5, oppdragsnr.: 1700260230
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90647394, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



Kai Roger Hagen

Eiendomsmegler MNEF

906 47 394

kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sarpsborg

Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no